



**BIURO INWESTYCJI  
KAPITAŁOWYCH**



**GRUPA KAPITAŁOWA  
BIURO INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH S.A.**

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY  
za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 r.

## Spis treści

|   |           |
|---|-----------|
| <b>I. Wybrane skonsolidowane dane finansowe Grupy Kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. ....</b>   | <b>3</b>  |
| <b>II. Grupa Kapitałowa Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. Skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2021 r. do 31 marca 2021 r. ....</b> | <b>5</b>  |
| Skrócony skonsolidowany rachunek zysków lub strat i sprawozdanie z innych całkowitych dochodów .....  | 6         |
| Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej .....  | 7         |
| Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym .....  | 8         |
| Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych .....   | 9         |
| Informacja dodatkowa i noty objaśniające do skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....   | 11        |
| <b>III. Informacje uzupełniające .....</b>  | <b>45</b> |
| <b>IV. Wybrane jednostkowe dane finansowe spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. ....</b>  | <b>49</b> |
| <b>V. Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. kwartalne jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2021 r. do 31 marca 2021 r. ....</b>                               | <b>52</b> |
| Wprowadzenie do sprawozdania finansowego .....  | 53        |
| Bilans .....  | 54        |
| Rachunek zysków i strat .....   | 56        |
| Zestawienie zmian w kapitale własnym .....  | 57        |
| Rachunek przepływów pieniężnych .....   | 59        |
| Dodatkowe informacje i objaśnienia .....  | 61        |

## I. Wybrane skonsolidowane dane finansowe Grupy Kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.

Do przeliczenia danych skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 31 marca 2021 r. oraz 31 grudnia 2020 r. przyjęto średni kurs NBP na ostatni dzień danego okresu sprawozdawczego:

|                              | 31 marca 2021 r. | 31 grudnia 2020 r. |
|------------------------------|------------------|--------------------|
| Średni kurs eur/pln na dzień | 4,6603           | 4,6148             |

Wybrane dane skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej w przeliczeniu na euro:

| Na dzień   | 31 marca<br>2021 r. | 31 marca<br>2021 r. | 31 grudnia<br>2020 r. | 31 grudnia<br>2020 r. |
|--|---------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|
|  | w tys. PLN          | w tys. EUR          | w tys. PLN            | w tys. EUR            |
| Aktywa trwałe  | 180 757             | 38 786              | 178 310               | 38 639                |
| Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży                        | 48 706              | 10 451              | 47 738                | 10 345                |
| Aktywa obrotowe  | 17 357              | 3 725               | 13 873                | 3 006                 |
| Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej | 98 419              | 21 119              | 97 608                | 21 151                |
| Zobowiązania długoterminowe                                    | 30 763              | 6 601               | 10 876                | 2 357                 |
| Zobowiązania krótkoterminowe                                   | 77 586              | 16 648              | 92 136                | 19 965                |
| Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży   | 36 202              | 7 768               | 35 486                | 7 690                 |
| Liczba akcji w tys. szt.                                       | <b>4 166</b>        |                     | <b>4 166</b>          |                       |

Do przeliczenia danych skróconego skonsolidowanego rachunku zysków lub strat i sprawozdania z innych całkowitych dochodów oraz do przeliczenia skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2021 r. do 31 marca 2021 r. oraz za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 marca 2020 r. przyjęto średni kurs euro stanowiący średnią arytmetyczną średnich kursów NBP na ostatni dzień każdego miesiąca kalendarzowego danego okresu sprawozdawczego:

|                              | od 1 stycznia 2021 r.<br>do 31 marca 2021 r. | od 1 stycznia 2020 r.<br>do 31 marca 2020 r. |
|------------------------------|--|--|
| Średni kurs eur/pln za okres | 4,5721                                       | 4,3963                                       |

Wybrane dane skróconego skonsolidowanego rachunku zysków lub strat i sprawozdania z innych całkowitych dochodów w przeliczeniu na euro:

| Za okres                             | od 1 stycznia 2021 r.<br>do 31 marca 2021 r. | od 1 stycznia 2020 r.<br>do 31 marca 2020 r. | od 1 stycznia 2020 r.<br>do 31 marca 2020 r. | od 1 stycznia 2020 r.<br>do 31 marca 2020 r. |
|--------------------------------------|--|--|--|--|
|                                      | w tys. PLN                                   | w tys. EUR                                   | w tys. PLN                                   | w tys. EUR                                   |
| Przychody ze sprzedaży               | 5 401  | 1 181  | 3 680  | 837  |
| Wycena nieruchomości inwestycyjnych  | 2 370  | 518  | 13 176                                       | 2 997  |
| Zysk na działalności operacyjnej     | 3 542  | 775  | 13 694                                       | 3 115  |
| Przychody / (koszty) finansowe netto | (2 707)                                      | (592)  | (7 309)                                      | (1 663)                                      |

GRUPA KAPITAŁOWA BIURO INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH S.A.  
Skonsolidowany raport kwartalny za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 r.  
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych o ile nie zaznaczono inaczej)

|  | od 1 stycznia 2021 r.<br>do 31 marca 2021 r. |            | od 1 stycznia 2020 r.<br>do 31 marca 2020 r. |              |
|--|--|------------|--|--------------|
|  | Zysk przed opodatkowaniem                    | 835        | 183  | 6 384        |
| <b>Zysk netto</b>  | <b>845</b>                                   | <b>185</b> | <b>5 543</b>                                 | <b>1 261</b> |
| Zysk netto przypadający na właściciela jednostki dominującej   | 811  | 177        | 6 016  | 1 368        |
| Inne całkowite dochody netto   | -  | -          | -  | -            |
| <b>Całkowite dochody ogółem</b>  | <b>845</b>                                   | <b>185</b> | <b>5 543</b>                                 | <b>1 261</b> |
| Podstawowy zysk netto przypadający na właścicieli jednostki dominującej na jedną akcję (w złotych i w euro)  | 0,19   | 0,04       | 1,44   | 0,33         |
| Rozwodniony zysk netto przypadający na właścicieli jednostki dominującej na jedną akcję (w złotych i w euro) | 0,19   | 0,04       | 1,44   | 0,33         |

Wybrane dane skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych w przeliczeniu na euro:

| Za okres   | od 1 stycznia 2021 r.<br>do 31 marca 2021 r. |            | od 1 stycznia 2020 r.<br>do 31 marca 2020 r. |            |
|--|--|------------|--|------------|
|  | w tys. PLN                                   | w tys. EUR | w tys. PLN                                   | w tys. EUR |
| Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej   | (1 499)                                      | (328)      | (508)  | (116)      |
| Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej | (805)  | (176)      | (43 572)                                     | (9 911)    |
| Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej    | 3 919  | 857        | 44 066                                       | 10 023     |
| <b>Przepływy pieniężne razem</b>                                 | <b>1 615</b>                                 | <b>353</b> | <b>(14)</b>                                  | <b>(4)</b> |



**GRUPA KAPITAŁOWA  
BIURO INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH S.A.**

SKRÓCONE KWARTALNE SKONSOLIDOWANE  
SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
za okres od 1 stycznia 2021 r. do 31 marca 2021 r.

## Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z zysków lub strat oraz z innych całkowitych dochodów za okres

|  | Nota      | od 1 stycznia<br>2021 r.<br>do 31 marca<br>2021 r. | od 1 stycznia<br>2020 r.<br>do 31 marca<br>2020 r. |
|--|-----------|--|--|
| Przychody ze sprzedaży   | 5         | 5 401  | 3 680  |
| Wycena nieruchomości inwestycyjnych  |           | 2 370  | 13 176   |
| Aktualizacja wartości aktywów  | 14        | 131  | -  |
| Zysk ze zbycia nieruchomości   |           | -  | -  |
| Pozostałe przychody  | 6         | 47   | 18   |
| Zużycie materiałów i energii   |           | (712)  | (525)  |
| Usługi obce  |           | (1 880)  | (1 229)  |
| Wynagrodzenia oraz świadczenia pracownicze   | 7         | (979)  | (753)  |
| Amortyzacja  |           | (48)   | (44)   |
| Podatki i opłaty   |           | (616)  | (414)  |
| Pozostałe koszty   | 8         | (171)  | (216)  |
| <b>Zysk na działalności operacyjnej</b>  |           | <b>3 542</b>                                       | <b>13 694</b>                                      |
| Przychody finansowe  | 9         | 1  | 25   |
| Koszty finansowe   | 9         | (2 708)  | (7 334)  |
| Wynik na rozliczeniu aktywa finansowego  |           | -  | -  |
| <b>Przychody/(Koszty) finansowe netto</b>  |           | <b>(2 707)</b>                                     | <b>(7 309)</b>                                     |
| <b>Zysk z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności</b>                   |           | <b>-</b>   | <b>-</b>   |
| <b>Zysk przed opodatkowaniem</b>   |           | <b>835</b>   | <b>6 384</b>                                       |
| Podatek dochodowy  | 10        | 10   | (841)  |
| <b>Zysk netto</b>  |           | <b>845</b>   | <b>5 543</b>                                       |
| <b>Zysk netto przypadający na:</b>   |           |  |  |
| - właścicieli jednostki dominującej  |           | 811  | 6 016  |
| - udziały niekontrolujące  |           | 34   | (473)  |
| <b>Zysk netto za rok obrotowy</b>  |           | <b>845</b>   | <b>5 543</b>                                       |
| <b>Inne całkowite dochody netto za rok obrotowy</b>  |           | <b>-</b>   | <b>-</b>   |
| <b>Całkowite dochody ogółem za rok obrotowy</b>  |           | <b>845</b>   | <b>5 543</b>                                       |
| <b>Całkowite dochody przypadające na:</b>  |           |  |  |
| - właścicieli jednostki dominującej  |           | 811  | 6 016  |
| - udziały niekontrolujące  |           | 34   | (473)  |
| <b>Całkowite dochody ogółem za rok obrotowy</b>  |           | <b>845</b>   | <b>5 543</b>                                       |
| <b>Podstawowy zysk netto przypadający na właścicieli jednostki dominującej na jedną akcję (w złotych)</b>  | <b>25</b> | <b>0,19</b>  | <b>1,44</b>  |
| <b>Rozwodniony zysk netto przypadający na właścicieli jednostki dominującej na jedną akcję (w złotych)</b> | <b>25</b> | <b>0,19</b>  | <b>1,44</b>  |

## Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień

|   | Nota      | 31 marca<br>2021 | 31 grudnia<br>2020 |
|---|-----------|------------------|--------------------|
| <b>AKTYWA</b>   |           |                  |                    |
| <b>Aktywa trwałe</b>  |           |                  |                    |
| Rzeczowe aktywa trwałe  | 11        | 921              | 999                |
| Wartości niematerialne i wartość firmy                                      | 12        | 17               | 17                 |
| Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe                                   |           | 442              | 442                |
| Nieruchomości inwestycyjne  | 13        | 177 462          | 174 943            |
| Inne długoterminowe aktywa finansowe  | 16        | 89               | 89                 |
| Inne inwestycje długoterminowe  | 17        | 1 360            | 1 347              |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                             | 18        | 464              | 474                |
| <b>Aktywa trwałe razem</b>  |           | <b>180 756</b>   | <b>178 310</b>     |
| <b>Aktywa obrotowe</b>  |           |                  |                    |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe                           | 19        | 5 695            | 3 831              |
| Inne krótkoterminowe aktywa finansowe                                       | 20        | 863              | 863                |
| Inne inwestycje krótkoterminowe   | 21        | 494              | 489                |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty  | 22        | 10 306           | 8 690              |
| <b>Aktywa obrotowe razem</b>  |           | <b>17 357</b>    | <b>13 873</b>      |
| <b>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</b>                                     | <b>14</b> | <b>48 706</b>    | <b>47 738</b>      |
| <b>AKTYWA RAZEM</b>   |           | <b>246 820</b>   | <b>239 922</b>     |
| <b>PASYWA</b>   |           |                  |                    |
| <b>Kapitał własny</b>   |           |                  |                    |
| Kapitał podstawowy  | 24        | 4 166            | 4 166              |
| Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej                      |           | 21 363           | 21 363             |
| Kapitał rezerwowy   |           | 2 483            | 2 483              |
| Zmiana wartości godziwej aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży        |           | (1 181)          | (1 181)            |
| Zyski zatrzymane  |           | 71 587           | 70 777             |
| <b>Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej</b>       |           | <b>98 419</b>    | <b>97 608</b>      |
| Kapitał udziałów niekontrolujących  |           | 3 849            | 3 815              |
| <b>Kapitał własny razem</b>   |           | <b>102 268</b>   | <b>101 424</b>     |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>  |           |                  |                    |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                            | 18        | 8 958            | 9 143              |
| Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych | 26        | 20 986           | 1 001              |
| Pozostałe zobowiązania długoterminowe                                       | 27        | 819              | 732                |
| <b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>                                    |           | <b>30 763</b>    | <b>10 876</b>      |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>   |           |                  |                    |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe                         | 28        | 4 982            | 5 336              |
| Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych | 26        | 72 600           | 86 478             |
| Zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego                                   |           | 3                | 322                |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>                                   |           | <b>77 586</b>    | <b>92 136</b>      |
| <b>Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży</b>         | <b>26</b> | <b>36 202</b>    | <b>35 486</b>      |
| <b>Zobowiązania razem</b>   |           | <b>144 552</b>   | <b>138 498</b>     |
| <b>PASYWA RAZEM</b>   |           | <b>246 820</b>   | <b>239 922</b>     |

## Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

|   | Kapitał podstawowy | Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej | Kapitał rezerwowy | Zmiana wartości godziwej aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży | Zyski zatrzymane | Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej | Kapitał udziałów niekontrolujących | Kapitał własny razem |
|---|--------------------|--|-------------------|--|------------------|--|------------------------------------|----------------------|
| <b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2021 r.</b>                       | 4 166              | 21 363   | 2 483             | (1 181)  | 70 777           | 97 608   | 3 815                              | 101 424              |
| <b>Całkowite dochody za rok sprawozdawczy</b>                           |                    |  |                   |  |                  |  |                                    |                      |
| Zysk netto  |                    |  |                   |  | 811              | 811  | 34                                 | 845                  |
| Inne całkowite dochody  |                    |  |                   | -  |                  | -  |                                    | -                    |
| <b>Całkowite dochody netto ogółem</b>                                   | -                  | -  | -                 | -  | 811              | 811  | 34                                 | 845                  |
| <b>Płatności w formie akcji rozliczane w instrumentach kapitałowych</b> |                    |  |                   |  |                  | -  |                                    | -                    |
| <b>Podwyższenie kapitału</b>  | -                  | -  | -                 | -  |                  | -  |                                    | -                    |
| <b>Kapitał własny na dzień 31 marca 2021 r.</b>                         | 4 166              | 21 363   | 2 483             | (1 181)  | 71 587           | 98 419   | 3 849                              | 102 268              |
|   |                    |  |                   |  |                  |  |                                    |                      |
|   | Kapitał podstawowy | Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej | Kapitał rezerwowy | Zmiana wartości godziwej aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży | Zyski zatrzymane | Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej | Kapitał udziałów niekontrolujących | Kapitał własny razem |
| <b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2020 r.</b>                       | 4 148              | 21 363   | 2 434             | (1 179)  | 61 869           | 88 636   | 3 546                              | 92 181               |
| <b>Całkowite dochody za rok sprawozdawczy</b>                           |                    |  |                   |  |                  |  |                                    |                      |
| Zysk netto  |                    |  |                   |  | 6 016            | 6 016  | (473)                              | 5 543                |
| Inne całkowite dochody  |                    |  |                   | -  |                  | -  |                                    | -                    |
| <b>Całkowite dochody netto ogółem</b>                                   | -                  | -  | -                 | -  | 6 016            | 6 016  | (473)                              | 5 543                |
| <b>Płatności w formie akcji rozliczane w instrumentach kapitałowych</b> |                    |  |                   |  |                  | -  |                                    | -                    |
| <b>Opłacone akcje</b>   |                    |  |                   |  |                  | -  |                                    | -                    |
| <b>Podwyższenie kapitału</b>  | 18                 |  | (18)              |  |                  | -  |                                    | -                    |
| <b>Wypłata dywidendy</b>  |                    |  |                   |  |                  | -  |                                    | -                    |
| <b>Kapitał własny na dzień 31 marca 2020 r.</b>                         | 4 166              | 21 363   | 2 416             | (1 179)  | 67 885           | 94 651   | 3 073                              | 97 724               |



## Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres

|   | Nota        | od 1 stycznia<br>2021 r.<br>do 31 marca<br>2021 r. | od 1 stycznia<br>2020 r.<br>do 31 marca<br>2020 r. |
|---|-------------|--|--|
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>                     |             |  |  |
| <b>Zysk przed opodatkowaniem</b>  |             | <b>835</b>   | <b>6 384</b>                                       |
| <b>Korekty</b>  |             |  |  |
| Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych                  |             | 48   | 44   |
| (Zyski)/straty z tytułu różnic kursowych  |             | 606  | 3 751  |
| Koszty finansowe  |             | 978  | 951  |
| Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych                               |             | (2 370)  | (13 176)   |
| Aktualizacja wartości aktywów przeznaczonych do sprzedaży                           |             | (131)  | -  |
| Zmiana stanu aktywów i zobowiązań związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży | <b>26.3</b> | (253)  | -  |
| Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych                    |             | (1 864)  | (2 647)  |
| Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych                    |             | (158)  | 1 310  |
| Zmiana stanu pozostałych zobowiązań długoterminowych                                |             | 87   | 34   |
| Wycena transakcji IRS i forward   |             | 1 123  | 2 608  |
| Pozostałe korekty   |             | (66)   | 341  |
| Podatek dochodowy zapłacony   |             | (335)  | (107)  |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>                            |             | <b>(1 499)</b>                                     | <b>(508)</b>                                       |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>                   |             |  |  |
| <b>Wpływy inwestycyjne</b>  |             | <b>-</b>   | <b>86</b>  |
| Wpływy ze sprzedaży środków trwałych  |             | -  | 86   |
| <b>Wydatki inwestycyjne</b>   |             | <b>(805)</b>                                       | <b>(43 658)</b>                                    |
| Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych                   |             | (32)   | (136)  |
| Poniesione nakłady na nieruchomości inwestycyjne                                    |             | (774)  | (43 522)   |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>                          |             | <b>(805)</b>                                       | <b>(43 572)</b>                                    |

| Nota  | od 1 stycznia<br>2021 r.<br>do 31 marca<br>2021 r. | od 1 stycznia<br>2020 r.<br>do 31 marca<br>2020 r. |
|---|--|--|
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>                    |  |  |
| <b>Wpływy finansowe</b>   | <b>30 017</b>                                      | <b>45 540</b>                                      |
| Zaciągnięcie kredytów i pożyczek, emisja weksla                                   | 21 376   | 45 540   |
| Emisja obligacji  | 8 641  | -  |
| <b>Wydatki finansowe</b>  | <b>(26 098)</b>                                    | <b>(1 474)</b>                                     |
| Spłata kredytów i pożyczek  | (16 541)   | (850)  |
| Spłata zobowiązań z tyt. obligacji  | (8 639)  | -  |
| Odsetki zapłacone   | (879)  | (596)  |
| Płatności leasingowe  | (39)   | (28)   |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>                           | <b>3 919</b>                                       | <b>44 066</b>                                      |
| <b>Przepływy pieniężne razem</b>  | <b>1 615</b>                                       | <b>(14)</b>  |
| <b>Zmiana środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>                              |  |  |
| <b>Zmiana stanu środków pieniężnych według sprawozdania z sytuacji finansowej</b> | <b>1 615</b>                                       | <b>(14)</b>  |
| <b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>                      | <b>8 690</b>                                       | <b>3 239</b>                                       |
| <b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>                        | <b>10 306</b>                                      | <b>3 225</b>                                       |

## Informacja dodatkowa i noty objaśniające do skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 1. Informacje ogólne

#### 1.1. Opis organizacji Grupy

Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. (zwana dalej „Spółką” lub „Jednostką Dominującą”) jest spółką akcyjną zarejestrowaną w Polsce pod nr KRS 0000121747 w dniu 10 września 2002 r., postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy KRS. Siedziba Spółki mieści się w Krakowie przy ul. Albatrosów 2. Spółka jest notowana na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie od 23 listopada 2016 r.

Jednostka Dominująca została założona zgodnie ze statutem Spółki na czas nieokreślony.

Przedmiotem działalności Jednostki Dominującej jest:

- działalność firm centralnych (headoffices) i holdingów (z wyłączeniem holdingów finansowych), organizacja i koordynowanie głównych procesów biznesowych oraz zarządzanie przedsiębiorstwem, w tym: planowanie i realizacja inwestycji oraz rozwoju Grupy, planowanie finansowe, podatkowe i controlling, obsługa księgową, prawną i administracyjną, marketing, public relations i komunikacja korporacyjna, zarządzanie strategiczne, zarządzanie ryzykiem i zarządzanie kadrami, pośrednictwo w najmie, koordynacja działań pośredników zewnętrznych;
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek;
- zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie.

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2021 r. do 31 marca 2021 r. obejmuje sprawozdania finansowe Spółki oraz jej jednostek zależnych (zwanymi łącznie „Grupą” lub „Grupą Kapitałową”).

Jednostką Dominującą najwyższego szczebla jest Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. Na dzień 31 marca 2021 r. w skład Grupy Kapitałowej wchodzi 11 jednostek zależnych.

Jedną z nich - Biuro Inwestycji Kapitałowych 2 Sp. z o.o. zarządza nieruchomościami posiadanymi przez Grupę. Dziesięć pozostałych jednostek zależnych, tj.:

- Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o.,
- Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.,
- Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.,
- Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.,
- Biuro Inwestycji Kapitałowych Property 1 Sp. z o.o.,
- Biuro Inwestycji Kapitałowych-5 Sp. z o.o.,
- Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o.
- Marathon 2 Sp. z o.o.,
- Savia Karpaty Sp. z o.o.,
- Themis Development Sp. z o.o.

proceed lub jest przeznaczonych do prowadzenia działalności operacyjnej polegającej na realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków i z wynajmem powierzchni zabudowanych nieruchomości.

Poza Jednostką Dominującą w skład Grupy Kapitałowej wchodziły następujące podmioty:

- na dzień 31 marca 2021 r.

| Nazwa Spółki   | Zakres podstawowej działalności jednostki                           | Udział w kapitale / liczbie głosów | Udział w zysku | Data objęcia kontroli/nabycia, Metoda konsolidacji |
|--|---|------------------------------------|----------------|--|
| Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o.    | Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków | 100%                               | 100%           | 2014 r.<br>metoda pełna                            |
| Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.    | Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków | 100%                               | 100%           | 2014 r.<br>metoda pełna                            |
| Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. | Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków | 100%                               | 100%           | 2014 r.<br>metoda pełna                            |
| Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. | Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków | 100%                               | 100%           | 2015 r.<br>metoda pełna                            |
| Biuro Inwestycji Kapitałowych – 2 Sp. z o.o.         | Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie                 | 100%                               | 100%           | 2003 r.<br>metoda pełna                            |
| Biuro Inwestycji Kapitałowych Property 1 Sp. z o.o.  | Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków | 100%                               | 100%           | 2012 r.<br>metoda pełna                            |
| Biuro Inwestycji Kapitałowych – 5 Sp. z o.o.         | Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków | 100%                               | 100%           | 2008 r.<br>metoda pełna                            |
| Biuro Inwestycji Kapitałowych – 7 Sp. z o.o.         | Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków | 95%                                | 95%            | 2018 r.<br>metoda pełna                            |
| Marathon 2 Sp. z o.o.*                               | Obsługa i wynajem nieruchomości na własny rachunek                  | 47%                                | 47%*           | 2012 r.<br>metoda pełna                            |
| Savia Karpaty Sp. z o.o.*                            | Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi                     | 47%                                | 47%*           | 2013 r.<br>metoda pełna                            |
| Themis Development Sp. z o.o.                        | Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków | 95%                                | 95%            | 2019 r.<br>metoda pełna                            |

- na dzień 31 grudnia 2020 r.

| Nazwa Spółki                                      | Zakres podstawowej działalności jednostki                           | Udział w kapitale / liczbie głosów | Udział w zysku | Data objęcia kontroli/nabycia, Metoda konsolidacji |
|---|---|------------------------------------|----------------|--|
| Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o. | Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków | 100%                               | 100%           | 2014 r.<br>metoda pełna                            |
| Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o. | Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków | 100%                               | 100%           | 2014 r.<br>metoda pełna                            |

| Nazwa Spółki   | Zakres podstawowej działalności jednostki                           | Udział w kapitale / liczbie głosów | Udział w zysku | Data objęcia kontroli/nabycia, Metoda konsolidacji |
|--|---|------------------------------------|----------------|--|
| Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. | Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków | 100%                               | 100%           | 2014 r.<br>metoda pełna                            |
| Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. | Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków | 100%                               | 100%           | 2015 r.<br>metoda pełna                            |
| Biuro Inwestycji Kapitałowych – 2 Sp. z o.o.         | Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie                 | 100%                               | 100%           | 2003 r.<br>metoda pełna                            |
| Biuro Inwestycji Kapitałowych Property 1 Sp. z o.o.  | Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków | 100%                               | 100%           | 2012 r.<br>metoda pełna                            |
| Biuro Inwestycji Kapitałowych – 5 Sp. z o.o.         | Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków | 100%                               | 100%           | 2008 r.<br>metoda pełna                            |
| Biuro Inwestycji Kapitałowych – 7 Sp. z o.o.         | Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków | 95%                                | 95%            | 2018 r.<br>metoda pełna                            |
| Marathon 2 Sp. z o.o.*                               | Obsługa i wynajem nieruchomości na własny rachunek                  | 47%                                | 47%*           | 2012 r.<br>metoda pełna                            |
| Savia Karpaty Sp. z o.o.*                            | Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi                     | 47%                                | 47%*           | 2013 r.<br>metoda pełna                            |
| Themis Development Sp. z o.o.                        | Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków | 95%                                | 95%            | 2019 r.<br>metoda pełna                            |

\* Jednostka Dominująca posiadała kontrolę nad w/w jednostkami poprzez odpowiednie zapisy wynikające z umów/statutów spółek regulujące kwestie zarządzania i czerpania korzyści.

## 1.2. Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej

Skład Zarządu Jednostki Dominującej na dzień 31 marca 2021 roku przedstawiał się następująco:

- Mirosław Koszany – Prezes Zarządu,
- Roman Wąsikiewicz – Członek Zarządu.

W dniu 9 kwietnia 2021 roku Emitent otrzymał oświadczenie Pana Romana Wąsikiewicza o rezygnacji z pełnienia funkcji Członka Zarządu z dniem 9 kwietnia 2021 roku.

Skład Zarządu Jednostki Dominującej na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego przedstawia się następująco:

- Mirosław Koszany – Prezes Zarządu,

Skład Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej na dzień 31 marca 2021 roku przedstawiał się następująco:

- Jacek Kłęczek – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Krzysztof Szewczyk – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,

- Łukasz Wąsikiewicz – Sekretarz Rady Nadzorczej,
- Bogumił Tokarz – Członek Rady Nadzorczej,
- Łukasz Koterwa – Członek Rady Nadzorczej,
- Andrzej Hopko – Członek Rady Nadzorczej.

W dniu 9 kwietnia 2021 roku Emitent otrzymał oświadczenie Pana Jacka Kłeczka o rezygnacji z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej z dniem 28 kwietnia 2021 roku.

W dniu 9 kwietnia 2021 roku Emitent otrzymał oświadczenie Pana Krzysztofa Szewczyka o rezygnacji z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej z dniem 28 kwietnia 2021 roku.

W dniu 9 kwietnia 2021 roku Emitent otrzymał oświadczenie Pana Łukasza Wąsikiewicza o rezygnacji z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej z dniem 28 kwietnia 2021 roku.

W dniu 9 kwietnia 2021 roku Emitent otrzymał oświadczenie Pana Bogumiła Tokarza o rezygnacji z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej z dniem 28 kwietnia 2021 roku.

W dniu 29 kwietnia 2021 roku Walne Zgromadzenie Emitenta podjęło uchwałę nr 4, na mocy której odwołano ze składu Rady Nadzorczej pana Łukasza Koterwę oraz pana Andrzej Hopko. Następnie uchwałą nr 5 Walne Zgromadzenie Emitenta dokonało wyboru członków Rady Nadzorczej Emitenta na wspólną 4 letnią kadencję. W skład Rady Nadzorczej powołano:

- Pana Łukasza Koterwę
- Pana Andrzeja Hopko
- Pana Søren Lykke
- Pana Matthiasa Kettelhoit
- Pana Andreasa Luczak

Skład Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego przedstawia się następująco:

- Søren Lykke – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Matthias Kettelhoit – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
- Andreas Luczak – Sekretarz Rady Nadzorczej,
- Łukasz Koterwa – Członek Rady Nadzorczej,
- Andrzej Hopko – Członek Rady Nadzorczej.

### 1.3. Struktura własności znaczących pakietów akcji Jednostki Dominującej

Akcjonariusze posiadający na dzień 31 marca 2021 r. oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A:

| Akcjonariusz       | Liczba akcji w szt. | Udział w kapitale zakładowym | Liczba głosów na WZ | Udział w głosach na WZ |
|--------------------|---------------------|------------------------------|---------------------|------------------------|
| Bogumił Tokarz     | 450 000             | 10,80%                       | 850 500             | 12,44%                 |
| Roman Wąsikiewicz  | 391 292             | 9,39%                        | 725 042             | 10,60%                 |
| Jacek Kłeczek      | 375 000             | 9,00%                        | 708 750             | 10,37%                 |
| Krzysztof Szewczyk | 375 000             | 9,00%                        | 708 750             | 10,37%                 |
| Łukasz Wąsikiewicz | 375 000             | 9,00%                        | 708 750             | 10,37%                 |
| Beata Kłeczek      | 375 000             | 9,00%                        | 708 750             | 10,37%                 |

| Akcjonariusz              | Liczba akcji w szt. | Udział w kapitale<br>zakładowym | Liczba głosów na<br>WZ | Udział w głosach<br>na WZ |
|---------------------------|---------------------|---------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Jolanta Cepielik-Szewczyk | 375 000             | 9,00%                           | 708 750                | 10,37%                    |
| Pozostali                 | 1 449 975           | 34,81%                          | 1 716 975              | 25,11%                    |
|                           | <b>4 166 267</b>    | <b>100%</b>                     | <b>6 836 267</b>       | <b>100%</b>               |

W dniu 9 kwietnia 2021 roku NREP NSF IV HOLDING 2 S.A. R.L. nabył w ramach przeprowadzonego wezwania na akcje Spółki w trybie art. 74 ust. 1 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, łącznie 4.120.474 akcje Spółki stanowiące 98,90% kapitału zakładowego oraz uprawniające do 6.790.747 głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki.

W dniu 9 kwietnia 2021 roku Pan Bogumił Tokarz zbył w ramach przeprowadzonego przez NREP NSF IV HOLDING 2 S.A. R.L. wezwania na akcje Spółki w trybie art. 74 ust. 1 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych wszystkie posiadane przez siebie akcje Spółki tj. 450.000 akcji stanowiących 10,80% kapitału zakładowego i uprawniające do 850.500 głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki.

W dniu 9 kwietnia 2021 roku Pan Roman Wąsikiewicz zbył w ramach przeprowadzonego przez NREP NSF IV HOLDING 2 S.A. R.L. wezwania na akcje Spółki w trybie art. 74 ust. 1 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych wszystkie posiadane przez siebie akcje Spółki tj. 391.292 akcje stanowiące 9,39% kapitału zakładowego i uprawniające do 725.042 głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki.

W dniu 9 kwietnia 2021 roku Pan Jacek Kłeczek zbył w ramach przeprowadzonego przez NREP NSF IV HOLDING 2 S.A. R.L. wezwania na akcje Spółki w trybie art. 74 ust. 1 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych wszystkie posiadane przez siebie akcje Spółki tj. 375.000 akcji stanowiących 9% kapitału zakładowego i uprawniające do 708.750 głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki.

W dniu 9 kwietnia 2021 roku Pani Beata Kłeczek zbyła w ramach przeprowadzonego przez NREP NSF IV HOLDING 2 S.A. R.L. wezwania na akcje Spółki w trybie art. 74 ust. 1 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych wszystkie posiadane przez siebie akcje Spółki tj. 375.000 akcji stanowiących 9% kapitału zakładowego i uprawniające do 708.750 głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki.

W dniu 9 kwietnia 2021 roku Pan Krzysztof Szewczyk zbył w ramach przeprowadzonego przez NREP NSF IV HOLDING 2 S.A. R.L. wezwania na akcje Spółki w trybie art. 74 ust. 1 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych wszystkie posiadane przez siebie akcje Spółki tj. 375.000 akcji stanowiących 9% kapitału zakładowego i uprawniające do 708.750 głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki.

W dniu 9 kwietnia 2021 roku Pani Jolanta Cepielik-Szewczyk zbyła w ramach przeprowadzonego przez NREP NSF IV HOLDING 2 S.A. R.L. wezwania na akcje Spółki w trybie art. 74 ust. 1 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych wszystkie posiadane przez siebie akcje Spółki tj. 375.000 akcji stanowiących 9% kapitału zakładowego i uprawniające do 708.750 głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki.

W dniu 9 kwietnia 2021 roku Pan Łukasz Wąsikiewicz zbył w ramach przeprowadzonego przez NREP NSF IV HOLDING 2 S.A. R.L. wezwania na akcje Spółki w trybie art. 74 ust. 1 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych



wszystkie posiadane przez siebie akcje Spółki tj. 375.000 akcji stanowiących 9% kapitału zakładowego i uprawniające do 708.750 głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki.

W dniu 12 maja 2021 roku NREP NSF IV HOLDING 2 S.A.R.L. w ramach przymusowego wykupu akcji Spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. nabył 45.793 akcji Spółki dających 45.793 głosów, w wyniku czego stał się jedynym akcjonariuszem spółki.

Akcjonariusze posiadający na dzień publikacji niniejszego sprawozdania bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.:

| Akcjonariusz                   | Liczba akcji w szt. | Udział w kapitale zakładowym | Liczba głosów na WZ | Udział w głosach na WZ |
|--------------------------------|---------------------|------------------------------|---------------------|------------------------|
| NREP NSF IV HOLDING 2 S.A.R.L. | 4 166 267           | 100%                         | 6 836 267           | 100%                   |
|                                | <b>4 166 267</b>    | <b>100%</b>                  | <b>6 836 267</b>    | <b>100%</b>            |

#### 1.4. Stan posiadania akcji Jednostki Dominującej lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Spółkę.

Stan posiadania bezpośrednio akcji Spółki przez Członków Zarządu na dzień 31 marca 2021 r.:

| Osoby zarządzające | Liczba akcji w szt. | Udział w kapitale zakładowym | Liczba głosów na WZA | Udział w głosach na WZA |
|--------------------|---------------------|------------------------------|----------------------|-------------------------|
| Mirostaw Koszany   | 8 894               | 0,21%                        | 8 894                | 0,13%                   |
| Roman Wąsikiewicz  | 391 292             | 9,39%                        | 725 042              | 10,60%                  |

W dniu 9 kwietnia 2021 roku Pan Roman Wąsikiewicz zbył w ramach przeprowadzonego przez NREP NSF IV HOLDING 2 S.A. R.L. wezwania na akcje Spółki w trybie art. 74 ust. 1 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych wszystkie posiadane przez siebie akcje Spółki tj. 391.292 akcje stanowiące 9,39% kapitału zakładowego i uprawniające do 725.042 głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki.

W dniu 9 kwietnia 2021 roku Pan Mirostaw Koszany zbył w ramach przeprowadzonego przez NREP NSF IV HOLDING 2 S.A. R.L. wezwania na akcje Spółki w trybie art. 74 ust. 1 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych wszystkie posiadane przez siebie akcje Spółki tj. 8.894 akcji stanowiących 0,21% kapitału zakładowego i uprawniające do 8.894 głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki.

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania żaden z Członków Zarządu nie posiadał bezpośrednio akcji Spółki.

Stan posiadania bezpośrednio akcji Spółki przez Członków Rady Nadzorczej na dzień 31 marca 2021 r.:

| Osoby nadzorujące  | Liczba akcji w szt. | Udział w kapitale zakładowym | Liczba głosów na WZA | Udział w głosach na WZA |
|--------------------|---------------------|------------------------------|----------------------|-------------------------|
| Jacek Kłeczek      | 375 000             | 9,00%                        | 708 750              | 10,37%                  |
| Krzysztof Szewczyk | 375 000             | 9,00%                        | 708 750              | 10,37%                  |
| Łukasz Wąsikiewicz | 375 000             | 9,00%                        | 708 750              | 10,37%                  |
| Bogumił Tokarz     | 450 000             | 10,80%                       | 850 500              | 12,44%                  |



W dniu 9 kwietnia 2021 roku Pan Bogumił Tokarz zbył w ramach przeprowadzonego przez NREP NSF IV HOLDING 2 S.A. R.L. wezwania na akcje Spółki w trybie art. 74 ust. 1 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych wszystkie posiadane przez siebie akcje Spółki tj. 450.000 akcji stanowiących 10,80% kapitału zakładowego i uprawniające do 850.500 głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki.

W dniu 9 kwietnia 2021 roku Pan Jacek Kłeczek zbył w ramach przeprowadzonego przez NREP NSF IV HOLDING 2 S.A. R.L. wezwania na akcje Spółki w trybie art. 74 ust. 1 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych wszystkie posiadane przez siebie akcje Spółki tj. 375.000 akcji stanowiących 9% kapitału zakładowego i uprawniające do 708.750 głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki.

W dniu 9 kwietnia 2021 roku Pan Krzysztof Szewczyk zbył w ramach przeprowadzonego przez NREP NSF IV HOLDING 2 S.A. R.L. wezwania na akcje Spółki w trybie art. 74 ust. 1 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych wszystkie posiadane przez siebie akcje Spółki tj. 375.000 akcji stanowiących 9% kapitału zakładowego i uprawniające do 708.750 głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki.

W dniu 9 kwietnia 2021 roku Pan Łukasz Wąsikiewicz zbył w ramach przeprowadzonego przez NREP NSF IV HOLDING 2 S.A. R.L. wezwania na akcje Spółki w trybie art. 74 ust. 1 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych wszystkie posiadane przez siebie akcje Spółki tj. 375.000 akcji stanowiących 9% kapitału zakładowego i uprawniające do 708.750 głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki.

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania żaden z Członków Rady Nadzorczej nie posiadał bezpośrednio akcji Spółki.

## 2. Podstawy sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 2.1. Oświadczenie zgodności

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymogami MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”, który został zatwierdzony przez Unię Europejską i przedstawia sytuację finansową Grupy Kapitałowej na dzień 31 marca 2021 roku, wyniki jej działalności za okres 3 miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2021 roku oraz przepływy pieniężne za okres 3 miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2021 roku.

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe należy czytać łącznie ze zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych Spółka Akcyjna, przygotowanym zgodnie z wymogami Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską (dalej: MSSF UE) i innymi obowiązującymi przepisami, za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019 roku.

Wszystkie dane finansowe w skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy, o ile nie zaznaczono inaczej, prezentowane są w tysiącach PLN.

## 2.2. Podstawy wyceny

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności Grupy Kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. w dającej się przewidzieć przyszłości oraz przekonaniu, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem aktywów i pasywów wycenianych według wartości godziwej: nieruchomości inwestycyjnych, instrumentów finansowych dostępnych do sprzedaży, aktywów trwałych dostępnych do sprzedaży oraz instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Grupa stosuje techniki wyceny wartości godziwej opierające się na maksymalnym wykorzystaniu odpowiednich obserwowalnych danych wejściowych i minimalnym wykorzystaniu nieobserwowalnych danych wejściowych. Grupa wybiera dane wejściowe, które są zgodne z cechami składnika aktywów lub zobowiązania, które uczestnicy rynku chcieliby uwzględnić w transakcji dotyczącej składnika aktywów lub zobowiązania. Grupa stosuje hierarchię klasyfikacji danych wejściowych na trzech poziomach:

- Poziom 1 - ceny notowane (nieskorygowane) na rynkach aktywnych za identyczne aktywa lub zobowiązania, do których jednostka ma dostęp w dniu wyceny;
- Poziom 2 - dane wejściowe inne niż ceny notowane uwzględnione na poziomie 1, które są obserwowalne w przypadku danego składnika aktywów lub zobowiązania, albo pośrednio, albo bezpośrednio;
- Poziom 3 - nieobserwowalne dane wejściowe dotyczące danego składnika aktywów lub zobowiązania.

## 2.3. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacyjna

Dane w skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostały zaprezentowane w złotych polskich tj. w walucie funkcjonalnej Jednostki Dominującej po zaokrągleniu do pełnych tysięcy.

## 2.4. Dokonane osądy i oszacowania

Sporządzenie skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF UE wymaga od Zarządu osądów, szacunków i założeń, które mają wpływ na przyjęte zasady oraz prezentowane wartości aktywów, pasywów, przychodów oraz kosztów. Szacunki oraz związane z nimi założenia opierają się na doświadczeniu historycznym oraz innych czynnikach uznawanych za racjonalne w danych okolicznościach i stanowią podstawę do określenia wartości bilansowych aktywów i zobowiązań, które nie wynikają bezpośrednio z innych źródeł. Faktyczne wartości mogą różnić się od wartości szacowanych.

Szacunki i związane z nimi założenia podlegają bieżącej weryfikacji. Zmiana szacunków księgowych jest ujęta w okresie, w którym dokonano zmiany lub w okresach bieżącym i przyszłych, jeżeli dokonana zmiana szacunku dotyczy zarówno okresu bieżącego, jak i okresów przyszłych. W istotnych kwestiach Zarząd dokonując szacunków opiera się na opiniach i wycenach sporządzonych przez niezależnych ekspertów.

Kluczowe osądy oraz szacunki dokonywane przez Zarząd przy sporządzaniu skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego pozostały niezmienione w stosunku do osądów i szacunków przyjętych przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2020 roku.

Istotne obszary niepewności odnośnie dokonywanych szacunków oraz osądy dokonywane przez Zarząd przy zastosowaniu MSSF UE, które wywarły najbardziej istotny wpływ na wartości wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, zostały przedstawione w nocie 13 do sprawozdania finansowego (nieruchomości inwestycyjne).

### 3. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości

Najważniejsze zasady rachunkowości zastosowane przy sporządzaniu niniejszego sprawozdania finansowego przedstawione zostały poniżej.

Do sporządzenia niniejszego skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zastosowano zasady rachunkowości w zakresie niezmienionym w odniesieniu do zasad zastosowanych przy sporządzeniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2020.

Nowe standardy i interpretacje, które weszły w życie w 2021 r. nie miały istotnego wpływu na zasady rachunkowości stosowane przez Grupę Kapitałową.

### 4. Segmenty operacyjne

Na dzień 31 marca 2021 r. wyodrębniony jest jeden segment sprawozdawczy: najem powierzchni biurowo – magazynowych i handlowych. W związku z tym wszystkie informacje dotyczące działalności w tym segmencie zostały zawarte w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

W okresie od 1 stycznia 2021 r. do 31 marca 2021 r. przychody od jednego z klientów zewnętrznych (Dachser Sp. z o.o.) wynajmującego powierzchnię najmu przekroczyły 10% sumy przychodów ze sprzedaży i pozostałych przychodów operacyjnych Grupy i wyniosły 32,3%.

### 5. Przychody ze sprzedaży

| Za okres                          | od 1 stycznia 2021 r.<br>do 31 marca 2021 r. | od 1 stycznia 2020 r.<br>do 31 marca 2020 r. |
|-----------------------------------|--|--|
| Przychody z wynajmu nieruchomości | 5 382  | 3 662  |
| Pozostałe                         | 19   | 18   |
|                                   | <b>5 401</b>                                 | <b>3 680</b>                                 |

#### Struktura terytorialna sprzedaży

W latach 2021 i 2020 Grupa dokonywała sprzedaży wyłącznie na terenie Polski.

### 6. Pozostałe przychody

| Za okres                            | od 1 stycznia 2021 r.<br>do 31 marca 2021 r. | od 1 stycznia 2020 r.<br>do 31 marca 2020 r. |
|-------------------------------------|--|--|
| Rozliczenie sprzedaży nieruchomości | -  | 2  |
| Pozostałe                           | 47   | 16   |
|                                     | <b>47</b>                                    | <b>18</b>                                    |

## 7. Wynagrodzenia oraz świadczenia pracownicze

| Za okres                | od 1 stycznia 2021 r.<br>do 31 marca 2021 r. | od 1 stycznia 2020 r.<br>do 31 marca 2020 r. |
|-------------------------|--|--|
| Wynagrodzenia           | (812)  | (642)  |
| Ubezpieczenia społeczne | (131)  | (60)   |
| Pozostałe świadczenia   | (36)   | (51)   |
|                         | <b>(979)</b>                                 | <b>(753)</b>                                 |

## 8. Pozostałe koszty

| Za okres              | od 1 stycznia 2021 r.<br>do 31 marca 2021 r. | od 1 stycznia 2020 r.<br>do 31 marca 2020 r. |
|-----------------------|--|--|
| Inne koszty rodzajowe | (37)   | (39)   |
| Pozostałe             | (134)  | (178)  |
|                       | <b>(171)</b>                                 | <b>(216)</b>                                 |

## 9. Przychody i koszty finansowe netto

| Za okres                                       | od 1 stycznia 2021 r.<br>do 31 marca 2021 r. | od 1 stycznia 2020 r.<br>do 31 marca 2020 r. |
|--|--|--|
| Odsetki z rachunków bankowych, lokat, pożyczek | -  | 2  |
| Wycena transakcji IRS                          | -  | 23   |
| Pozostałe przychody finansowe                  | 1  | -  |
| <b>Przychody finansowe</b>                     | <b>1</b>                                     | <b>25</b>                                    |
| Odsetki w tym:                                 |  |  |
| - od kredytów i pożyczek                       | (983)  | (850)  |
| - leasingowe                                   | (3)  | (4)  |
| Różnice kursowe netto                          | (606)  | (3 751)                                      |
| Wycena transakcji IRS i forward                | (1 123)                                      | (2 631)                                      |
| Pozostałe koszty finansowe                     | 7  | (99)   |
| <b>Koszty finansowe</b>                        | <b>(2 708)</b>                               | <b>(7 334)</b>                               |
| <b>Przychody/(Koszty) finansowe netto</b>      | <b>(2 707)</b>                               | <b>(7 309)</b>                               |

## 10. Podatek dochodowy

### 10.1. Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków lub strat

Stawki podatku dochodowego, którym podlegała działalność Jednostki Dominującej i spółek z Grupy w roku 2021 wynoszą 9% i 19%.

| Za okres  | od 1 stycznia 2021 r.<br>do 31 marca 2021 r. | od 1 stycznia 2020 r.<br>do 31 marca 2020 r. |
|---|--|--|
| Podatek dochodowy bieżący                                     | (16)   | (33)   |
| Powstanie/odwrócenie różnic przejściowych                     | 26   | (808)  |
| <b>Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków lub strat</b> | <b>10</b>                                    | <b>(841)</b>                                 |
|   | %  | %  |
| <b>Zysk przed opodatkowaniem</b>                              | <b>835</b>                                   | <b>6 384</b>                                 |
| Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową             | 19% 159                                      | 19% 1 213                                    |
| Zmiana stawki podatkowej dla różnic przejściowych             | (18%) (149)                                  | (32%) (2 054)                                |
|   | <b>1% 10</b>                                 | <b>(13%) (841)</b>                           |

Na dzień 31 marca 2021 r. zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych wynoszą 3 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2020 r. 322 tys. zł).

## 10.2. Podatek dochodowy wykazany w innych całkowitych dochodach

W okresie od 1 stycznia 2021 r. do 31 marca 2021 r. oraz w okresie od 1 stycznia 2020 r. do 31 marca 2020 r. nie wystąpił podatek dochodowy, który byłby wykazywany w innych całkowitych dochodach.

## 11. Rzeczowe aktywa trwałe

|  | Maszyny i<br>urządzenia | Środki<br>transportu | Inne<br>rzeczowe<br>aktywa<br>trwałe | Zaliczki na<br>środki<br>trwałe | Razem          |
|--|-------------------------|----------------------|--------------------------------------|---------------------------------|----------------|
| <b>Wartość brutto rzeczowych aktywów trwałych na dzień 1.01.2020 r.</b>      | <b>188</b>              | <b>1 561</b>         | <b>44</b>                            | <b>34</b>                       | <b>1 826</b>   |
| Zwiększenia  | 24                      | 915                  | -                                    | -                               | 939            |
| Zmniejszenia   | (16)                    | (867)                | (5)                                  | -                               | (887)          |
| <b>Wartość brutto na dzień 31.12.2020 r.</b>                                 | <b>196</b>              | <b>1 609</b>         | <b>39</b>                            | <b>34</b>                       | <b>1 878</b>   |
| <b>Wartość brutto rzeczowych aktywów trwałych na dzień 1.01.2021 r.</b>      | <b>196</b>              | <b>1 609</b>         | <b>39</b>                            | <b>34</b>                       | <b>1 878</b>   |
| Zwiększenia  | -                       | -                    | -                                    | -                               | -              |
| Zmniejszenia   | -                       | -                    | (1,2)                                | -                               | (1)            |
| <b>Wartość brutto na dzień 31.03.2021 r.</b>                                 | <b>196</b>              | <b>1 609</b>         | <b>38</b>                            | <b>34</b>                       | <b>1 877</b>   |
| <b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1.01.2020 r.</b>  | <b>(135)</b>            | <b>(1 287)</b>       | <b>(44)</b>                          | <b>-</b>                        | <b>(1 466)</b> |
| Zwiększenia  | (21)                    | (144)                | -                                    | -                               | (165)          |
| Zmniejszenia   | 16                      | 733                  | 3                                    | -                               | 752            |
| <b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31.12.2020 r.</b> | <b>(140)</b>            | <b>(698)</b>         | <b>(41)</b>                          | <b>-</b>                        | <b>(879)</b>   |

|  | Maszyny i<br>urządzenia | Środki<br>transportu | Inne<br>rzeczowe<br>aktywa<br>trwałe | Zaliczki na<br>środki<br>trwałe | Razem        |
|--|-------------------------|----------------------|--------------------------------------|---------------------------------|--------------|
| <b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1.01.2021 r.</b>  | <b>(140)</b>            | <b>(698)</b>         | <b>(41)</b>                          | -                               | <b>(879)</b> |
| Zwiększenia  | (1)                     | (76)                 | -                                    | -                               | (76)         |
| Zmniejszenia   | -                       | -                    | -                                    | -                               | -            |
| <b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31.03.2021 r.</b> | <b>(141)</b>            | <b>(774)</b>         | <b>(41)</b>                          | -                               | <b>(955)</b> |
| <b>Wartość netto</b>   |                         |                      |                                      |                                 |              |
| Na dzień 1.01.2021 r.  | <b>53</b>               | <b>274</b>           | -                                    | <b>34</b>                       | <b>360</b>   |
| <b>Na dzień 31.12.2020 r.</b>  | <b>56</b>               | <b>910</b>           | <b>(1)</b>                           | <b>34</b>                       | <b>999</b>   |
| Na dzień 1.01.2021 r.  | <b>56</b>               | <b>910</b>           | <b>(1)</b>                           | <b>34</b>                       | <b>999</b>   |
| <b>Na dzień 31.03.2021 r.</b>  | <b>56</b>               | <b>835</b>           | <b>(2)</b>                           | <b>34</b>                       | <b>921</b>   |

### Zabezpieczenia

Na dzień 31 marca 2021 r. i 31 grudnia 2020 r. żadne rzeczowe aktywa trwałe nie były przedmiotem zabezpieczenia poza środkami trwałymi w leasingu, które są zabezpieczeniem tychże umów.

### Rzeczowe aktywa trwałe w leasingu

Grupa użytkuje środki transportu w ramach leasingu finansowego o wartości księgowej na 31 marca 2021 r. 835 tys. zł (na 31 grudnia 2020 r. 910 tys. zł).

Grupa nie użytkuje rzeczowych aktywów trwałych w ramach leasingu operacyjnego.

## 12. Wartości niematerialne

|  | Wartość firmy | Koncesje,<br>licencje,<br>oprogramowanie<br>komputerowe i<br>pozostałe | Wartości<br>niematerialne i<br>prawne razem |
|--|---------------|--|---|
| Wartość brutto na dzień 01.01.2020 r.  | 17            | 133  | 150   |
| Zwiększenia  | -             | -  | -   |
| <b>Wartość brutto na dzień 31.12.2020 r.</b>                                 | <b>17</b>     | <b>133</b>   | <b>150</b>                                  |
| Wartość brutto na dzień 01.01.2021 r.  | 17            | 133  | 150   |
| Zwiększenia  | -             | -  | -   |
| <b>Wartość brutto na dzień 31.03.2021 r.</b>                                 | <b>17</b>     | <b>133</b>   | <b>150</b>                                  |
| Skumulowana amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2020 r.        | -             | (123)  | (123)                                       |
| Amortyzacja za okres   | -             | (10)   | (10)  |
| <b>Skumulowana amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 31.12.2020 r.</b> | <b>-</b>      | <b>(133)</b>   | <b>(133)</b>                                |

|  | Wartość firmy | Koncesje,<br>licencje,<br>oprogramowanie<br>komputerowe i<br>pozostałe | Wartości<br>niematerialne i<br>prawne razem |
|--|---------------|--|---|
| Skumulowana amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2020 r.        | -             | (133)  | (133)                                       |
| Amortyzacja za okres   |               | -  | -   |
| <b>Skumulowana amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 31.12.2020 r.</b> | <b>-</b>      | <b>(133)</b>   | <b>(133)</b>                                |
| <b>Wartość netto</b>   |               |  |   |
| Na dzień 1.01.2019 r.  | 17            | 10   | 27  |
| <b>Na dzień 31.12.2019 r.</b>  | <b>17</b>     | <b>(0)</b>   | <b>17</b>                                   |
| Na dzień 1.01.2020 r.  | 17            | (0)  | 17  |
| <b>Na dzień 31.03.2021 r.</b>  | <b>17</b>     | <b>(0)</b>   | <b>17</b>                                   |

## 13. Nieruchomości inwestycyjne

### 13.1. Nieruchomości inwestycyjne w budowie

|  | 31 marca 2021 r. | 31 grudnia 2020 r. |
|--|------------------|--------------------|
| <b>Stan na 1 stycznia</b>  | <b>-</b>         | <b>66 764</b>      |
| Nabywanie  | 579              | 3 869              |
| Grunt w zakupionej spółce Themis Development Sp. z o.o.                              | -                | -                  |
| Zmiana wartości godziwej rozpoznawana w wyniku finansowym (dane wejściowe- poziom 3) | -                | -                  |
| Przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych  | -                | (70 633)           |
| Przekazanie infrastruktury   | -                | -                  |
| <b>Stan na koniec okresu</b>   | <b>579</b>       | <b>-</b>           |

Grupa posiadała nieruchomości inwestycyjne w budowie na dzień 31 marca 2021 r. o wartości 579 tys. zł. Wartość tych nakładów dotyczy głównie nakładów poniesionych na budowę Centrum Logistycznego w Kątach Wrocławskich.

## 13.2. Nieruchomości inwestycyjne oddane do użytkowania/gotowe do użytkowania

|  | 31 marca 2021 r. | 31 grudnia 2020 r. |
|--|------------------|--------------------|
| <b>Stan na 1 stycznia</b>  | <b>174 943</b>   | <b>110 716</b>     |
| Przeniesienie z nieruchomości w budowie  | -                | 70 633             |
| Zmiana wartości godziwej rozpoznawana w wyniku finansowym (dane wejściowe- poziom 3)                                     | 1 941            | 16 541             |
| Zmiana prezentacji – przeniesienie na aktywa dostępne do sprzedaży - Retail Park Bielsko – Biąta (Bielsko- Biąta)        | -                | (43 888)           |
| Zmiana prezentacji – przeniesienie na aktywa dostępne do sprzedaży - Targowisko- grunt objęty pozwoleniem na budowę      | -                | (3 759)            |
| Zmiana prezentacji – przeniesienie z aktywów dostępnych do sprzedaży - Centrum logistyczne Kraków II (Kraków – Półtanki) | -                | 24 699             |
| <b>Stan na koniec okresu</b>   | <b>176 883</b>   | <b>174 943</b>     |

Grupa posiada nieruchomości inwestycyjne, zarówno obiekty magazynowe jak i handlowe, co do których posiada tytuł własności i które zostały wybudowane zarówno na gruntach własnych, jak i w użytkowaniu wieczystym. Ich wynajem stanowi podstawową działalność operacyjną Grupy. Umowy są zawierane na różne okresy, a roczny czynsz najmu jest indeksowany w stosunku do cen towarów konsumpcyjnych.

Co do zasady Grupa wycenia nieruchomości do wartości godziwej na każdy dzień sprawozdawczy. Zmiany w otoczeniu rynkowym mają duży wpływ na wartość nieruchomości, gdyż są one wrażliwe na wiele elementów, w tym w szczególności na zmiany stóp kapitalizacji oraz kursu EUR/PLN z uwagi na to, iż podstawą ich wycen jest czynsz wyrażony w EUR. Wzrost/spadek kursu EUR przekłada się na wzrost/spadek wartości nieruchomości wyrażonej w PLN i powoduje zysk/stratę z aktualizacji wyceny nieruchomości.

Wyceny są dokonywane na koniec roku obrotowego przez niezależnych specjalistów wynajętych przez Grupę, posiadających uznawane kwalifikacje zawodowe oraz legitymujących się doświadczeniem w wycenach nieruchomości inwestycyjnych). Ostatnia wycena rzeczoznawcy została dokonana na dzień 31 grudnia 2020 r.

W okresie od 1 stycznia 2021 r. do 31 marca 2021 r. miała miejsce zmiana kursu EUR/PLN- wzrost kursu z poziomu 4,6148 EUR/PLN do poziomu 4,6603 EUR/PLN tj. deprecjacja polskiej waluty w stosunku do EUR o 0,0455 PLN. Osłabienie PLN w stosunku do EUR miało bezpośredni wpływ na aktualizację wyceny nieruchomości, których wartość określana jest w walucie EUR.

Nieruchomości już wynajmowane wyceniane są metodą dochodową. Nieruchomości w budowie, dla których stan zaawansowania robót budowlanych jest istotny, podpisane są umowy najmu, wycenianie są w podejściu mieszanym, metodą pozostałościową.

Natomiast nieruchomości niewynajmowane (np. niezabudowane grunty) wyceniane są do wartości godziwej metodą porównawczą lub w przypadku, gdy brak jest transakcji porównywalnych metodą pozostałościową.

W przypadku nieruchomości niewynajmowanych, gdy nie jest możliwe określenie ich wartości godziwej metodą porównawczą oraz metodą pozostałościową lub oczekiwana wartość godziwa jest zbliżona do ceny nabycia, są one wyceniane według ceny nabycia. W Grupie nie występują obecnie nieruchomości wyceniane według ceny nabycia.

Nie doszło do zmiany w metodzie wyceny w porównaniu z poprzednimi okresami



**Nieruchomości wynajmowane (wyceniane metodą dochodową):**

**na 31 marca 2021 r:**

| Nieruchomość  | Wartość księgowa (w tys. zł) na 31.03.2021 r. |                                      | Przedział stawek najmu (średnia ważona) | Stopa kapitalizacji                             |
|---|---|--------------------------------------|---|---|
|   | Wartość godziwa                               | Prawo wieczystego użytkowania gruntu |   |   |
| Centrum logistyczne Kraków I (Kraków – Albatrosów)- obiekt magazynowo-biurowy | 30 944  | 783                                  | Od € 3,62 do € 10,39 /m2 (€ 5,08 /m2)   | 8,25%   |
| Centrum logistyczne Kraków II (Kraków – Półtanki)- obiekt magazynowo- biurowy | 29 640  | 550                                  | Od € 3,40 do € 9,14 /m2 (€ 4,02 /m2)    | 8,00%   |
| Centrum logistyczne Sosnowiec II (Sosnowiec)- obiekt magazynowo-biurowy       | 34 160  | 345                                  | Od € 2,74 do € 9,81 /m2 (€ 3,72 /m2)    | 7,00%   |
| Centrum logistyczne Wrocław I (Kąty Wrocławskie)- obiekt magazynowo-biurowy   | 74 952  | -                                    | Od € 2,95 do € 9,50 /m2 (€ 3,44 /m2)    | pow. wynajęte: 6,50%<br>pow. niewynajęte: 7,00% |

**na 31 grudnia 2019 r:**

| Nieruchomość  | Wartość księgowa (w tys. zł) na 31.12.2020 r. |                                      | Przedział stawek najmu (średnia ważona) | Stopa kapitalizacji                             |
|---|---|--------------------------------------|---|---|
|   | Wartość godziwa                               | Prawo wieczystego użytkowania gruntu |   |   |
| Centrum logistyczne Kraków I (Kraków – Albatrosów)- obiekt magazynowo-biurowy | 30 642  | 785                                  | Od € 3,62 do € 10,39 /m2 (€ 5,08 /m2)   | 8,25%   |
| Centrum logistyczne Kraków II (Kraków – Półtanki)- obiekt magazynowo-biurowy  | 29 350  | 549                                  | Od € 3,40 do € 9,14 /m2 (€ 4,02 /m2)    | 8,00%   |
| Centrum logistyczne Sosnowiec II (Sosnowiec)- obiekt magazynowo-biurowy       | 33 827  | 60                                   | Od € 2,74 do € 9,81 /m2 (€ 3,72 /m2)    | 7,00%   |
| Centrum logistyczne Wrocław I (Kąty Wrocławskie)- obiekt magazynowo-biurowy   | 74 220  | -                                    | Od € 2,95 do € 9,50 /m2 (€ 3,44 /m2)    | pow. wynajęte: 6,50%<br>pow. niewynajęte: 7,00% |

Relacje pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą:

- im wyższa stawka najmu, tym wyższa wartość godziwa nieruchomości;
- im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa nieruchomości.

Nieruchomości inwestycyjne w Krakowie, Sosnowcu, Bielsku – Białej, Kątach Wrocławskich o wartości godziwej na dzień 31 marca 2021 r. 169.695 tys. zł (31 grudnia 2020 r.: 168.039 tys. zł) są objęte hipotekami jako zabezpieczenie kredytów bankowych.

### 13.3. Nieruchomości niewynajmowane (prawo wieczystego użytkowania gruntów, grunty własne)

| Nieruchomość  | Wartość księgowa (w tys. zł) na 31.03.2021 r. |                                      | Wartość księgowa (w tys. zł) na 31.12.2020 r. |                                      |
|---|---|--------------------------------------|---|--------------------------------------|
|   | Wartość godziwa                               | Prawo wieczystego użytkowania gruntu | Wartość godziwa                               | Prawo wieczystego użytkowania gruntu |
| Targowisko- grunt objęty pozwoleniem na budowę od 2017 r. | -   | -                                    | 2 740   | 615                                  |
| Żórawina  | 5 510   | -                                    | 5 400   | -                                    |

Relacje pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą:  
- im wyższa cena za metr kwadratowy, tym wyższa wartość godziwa.

Nieruchomość niewynajmowana – grunt w Żórawinie będący własnością spółki celowej, jest na dzień sporządzania sprawozdania finansowego nieruchomością rolną w rozumieniu przepisów Kodeksu Cywilnego. Nieruchomość ta jest objęta Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żórawina (Uchwała nr XXXVI/286/14 z dnia 9 maja 2014 r.), które wskazuje na przeznaczenie nieruchomości jako strefy rozwoju dominującej funkcji zabudowy produkcyjnej i usługowej. Jednak na dzień sporządzania sprawozdania z sytuacji finansowej nieruchomość ta nie jest objęta Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego, co zgodnie z obecnym brzmieniem Ustawy o Kształtowaniu Ustroju Rolnego, powoduje ograniczenia w zbywaniu przedmiotowej nieruchomości. Biorąc pod uwagę charakter i cechy przedmiotowej nieruchomości, jej najbliższe otoczenie w postaci istniejącego już w pobliżu centrum logistycznego, zjazdu Wrocław – Wschód z przebiegającej w pobliżu autostrady A4, jest ona postrzegana przez rynek nieruchomości jako tereny z potencjałem pod przyszłe zagospodarowanie poprzez zabudowę magazynową lub produkcyjną. Spółka celowa Emitenta nabywając przedmiotową nieruchomość, traktowała i nadal traktuje ją jako inwestycję długoterminową z przeznaczeniem na cel zgodny zarówno ze Studium Zagospodarowania Przestrzennego, jak i charakterem otoczenia.

## 14. Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży

| Nieruchomość  | Wartość księgowa (w tys. zł) na<br>31.03.2021 r. |   | Wartość księgowa (w tys. zł) na<br>31.12.2020 r. |   |
|---|--|---|--|---|
|   | Wartość<br>godziwa                               | Prawo<br>wieczystego<br>użytkowania<br>gruntu | Wartość<br>godziwa                               | Prawo<br>wieczystego<br>użytkowania<br>gruntu |
| <b>Stan na 1 stycznia</b>   | <b>46 484</b>                                    | <b>1 255</b>                                  | <b>24 699</b>                                    | <b>-</b>                                      |
| Zmiana prezentacji – przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych - Retail Park Bielsko – Biąta (Bielsko- Biąta)                    | -  | -   | 42 713   | 1 175   |
| Zmiana prezentacji – przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych - Targowisko- grunt objęty pozwoleniem na budowę                  | -  | -   | 3 144  | 615   |
| Zmiana prezentacji – przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych - Centrum logistyczne Kraków II (Kraków – Półtanki)              | -  | -   | (24 699)   | -   |
| Sprzedaż aktywa - Targowisko- grunt objęty pozwoleniem na budowę  | -  | -   | (3 144)  | (615)   |
| Zmiana wartości godziwej rozpoznawana w wyniku finansowym (dane wejściowe- poziom 3) - Retail Park Bielsko – Biąta (Bielsko- Biąta) | 430  | (1)   | 864  | 80  |
| Zmiana prezentacji – przeniesienie pozostałych aktywów przeznaczonych do sprzedaży  | 408  | -   | 3 937  | -   |
| zmiana wartości godziwej aktywów przeznaczonych do sprzedaży rozpoznawana w wyniku finansowym                                       | 131  | -   | (1 030)  | -   |
| <b>Stan na koniec okresu</b>  | <b>47 452</b>                                    | <b>1 254</b>                                  | <b>46 484</b>                                    | <b>1 255</b>                                  |

Zmiana wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży, których wartość określana jest w walucie EUR, w okresie od 1 stycznia 2020 r. do 31 marca 2020 r. jest wynikiem deprecjacji kursu PLN względem EUR w tym okresie.

W związku z zawartą umową sprzedaży 47% posiadanych przez Grupę udziałów w spółce oraz wierzytelności spółki Marathon 2 Sp. zo.o., będącej jedynym wspólnikiem Savia Karpaty sp. z o.o., która jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości, na której posadowiony jest Retail Park Karpacka – centrum handlowe w Bielsku-Białej prowadzone przez grupę kapitałową Spółki, już na dzień 31 grudnia 2020 r., Grupa przekwalifikowała wszystkie aktywa związane ze sprzedawanymi udziałami do pozycji Aktywa przeznaczone do sprzedaży. Wartość godziwa aktywów nieruchomościowych została ustalona na podstawie wyceny niezależnego rzeczoznawcy na wydanej na dzień 31 grudnia 2020 r., a następnie skorygowana na dzień 31 marca 2021 r. o wynik zmiany kursu EUR/PLN, wykazując zwiększenie wartości ww. nieruchomości inwestycyjnej o kwotę 430 tys. zł.

Grupa na dzień 31.03.2021r. wykazała również aktualizację wartości pozostałych aktywów dotyczących sprzedawanych spółek w wartości 408 tys. zł. W związku z faktem, iż cena sprzedaży jest niższa niż wartość bilansowa wszystkich sprzedawanych aktywów, Grupa na dzień 31 marca 2020 roku dokonała aktualizacji wartości sprzedawanych aktywów w kwocie 131 tys. zł.

|   | 31 marca 2021 r. | 31 grudnia 2020 r. |
|---|------------------|--------------------|
| Retail Park Bielsko – Biąta (Bielsko- Biąta)- obiekt handlowy | 45 262           | 44 832             |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego               | 1 578            | 1 459              |
| Środki pieniężne  | 1 327            | 1 377              |
| Należności długoterminowe i krótkoterminowe                   | 1 439            | 1 099              |
| Aktualizacja wartości sprzedawanych aktywów                   | (900)            | (1 030)            |
|   | 48 706           | 47 738             |

Aktywa trwałe dostępne do sprzedaży- nieruchomości w Bielsk-Białej o wartości godziwej na dzień 31 marca 2021 r. 44.007 tys. zł (31 grudnia 2020r. 43.577 tys. zł) są objęte hipotekami jako zabezpieczenie kredytów bankowych.

## 15. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Na wartość długoterminowych rozliczeń międzyokresowych składają się wartości kosztów związanych z pozyskaniem umów najmu rozliczanych w czasie trwania tych umów (442 tys. zł).

## 16. Inne długoterminowe aktywa finansowe

Inne długoterminowe aktywa finansowe obejmują certyfikaty Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Aktywów Niepublicznych Deweloperski Nieruchomości Komercyjnych Satus na dzień 31 marca 2021 r. o wartości 89 tys. zł (31 grudnia 2020 r.: 89 tys. zł);

## 17. Inne inwestycje długoterminowe

Inne inwestycje długoterminowe obejmują środki pieniężne w walucie euro o ograniczonej możliwości dysponowania, zdeponowane na wydzielonych rachunkach bankowych Grupy w wartości na dzień 31 marca 2021 r. 1.360 tys. zł (na 31.12.2020 r. 1.347 tys. zł). Depozyty te stanowią standardowe bankowe zabezpieczenie spłaty rat kapitałowo- odsetkowych dla długoterminowych kredytów bankowych (tzw. Rezerwy obsługi długu). Depozyty będące zabezpieczeniem umów kredytowych udzielonych na finansowanie nieruchomości podlegających sprzedaży (prezentowanych w ramach Aktywów przeznaczonych do sprzedaży), Grupa prezentuje jako *Inne inwestycje krótkoterminowe*.

## 18. Podatek odroczony

### 18.1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Aktywa z tytułu podatku odroczonego oraz rezerwa na podatek odroczony dotyczą następujących pozycji aktywów i zobowiązań:

|  | Aktywa              |                       | Rezerwa             |                       | Wartość netto       |                       |
|--|---------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|
|  | 31 marca<br>2021 r. | 31 grudnia<br>2020 r. | 31 marca<br>2021 r. | 31 grudnia<br>2020 r. | 31 marca<br>2021 r. | 31 grudnia<br>2020 r. |
| Nieruchomości inwestycyjne   | 130                 | 130                   | (11 213)            | (10 814)              | (11 083)            | (10 684)              |
| Różnice kursowe  | 171                 | 374                   | (16)                | (13)                  | 155                 | 360                   |
| Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek  | 1 854               | 1 789                 | (1 529)             | (1 499)               | 325                 | 291                   |
| Leasing finansowy  | 201                 | 198                   | -                   | -                     | 201                 | 198                   |
| Pozostałe  | 261                 | 224                   | (410)               | (464)                 | (149)               | (240)                 |
| Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach                                    | 2 057               | 1 405                 | -                   | -                     | 2 057               | 1 405                 |
| Aktywa / (rezerwa) z tytułu podatku odroczonego na różnicach przejściowych                       | 4 674               | 4 121                 | (13 168)            | (12 790)              | (8 494)             | (8 669)               |
| Kompensata   | (4 210)             | (3 647)               | 4 210               | 3 647                 | -                   | -                     |
| <b>Aktywo/Rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej</b> | <b>464</b>          | <b>474</b>            | <b>(8 958)</b>      | <b>(9 143)</b>        | <b>(8 494)</b>      | <b>(8 669)</b>        |

W okresie od 1 stycznia 2021 r. do 31 marca 2021 r. zmiany w podatku odroczonym od różnic przejściowych zostały rozpoznane w rachunku zysków lub strat.

|   | Wartość netto         |                                  |   | Aktywa z tytułu podatku odroczonego w sprzedawanej spółce | Wartość netto  |
|---|-----------------------|----------------------------------|---|---|----------------|
|   | 1 stycznia<br>2021 r. | Zmiany ujęte w wyniku finansowym | Zmiany ujęte w innych całkowitych dochodach |   |                |
| Nieruchomości inwestycyjne                                    | (10 684)              | (548)                            | -   | 149   | (11 083)       |
| Różnice kursowe   | 360                   | (205)                            | -   | -   | 155            |
| Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek                     | 291                   | 34                               | -   | -   | 325            |
| Leasing finansowy   | 198                   | 3                                | -   | -   | 201            |
| Pozostałe   | (240)                 | 90                               | -   | -   | (149)          |
| Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach | 1 405                 | 652                              | -   | -   | 2 057          |
|   | <b>(8 669)</b>        | <b>26</b>                        | <b>-</b>                                    | <b>149</b>  | <b>(8 494)</b> |

|   | Wartość netto      |                                  |   |   | Wartość netto      |
|---|--------------------|----------------------------------|---|---|--------------------|
|   | 1 stycznia 2020 r. | Zmiany ujęte w wyniku finansowym | Zmiany ujęte w innych całkowitych dochodach | Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w sprzedawanej spółce | 31 grudnia 2020 r. |
| Nieruchomości inwestycyjne                                    | (11 667)           | (3 655)                          | -   | 4 638   | (10 684)           |
| Różnice kursowe   | (15)               | 375                              | -   | -   | 360                |
| Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek                     | 368                | (158)                            | -   | 81  | 291                |
| Leasing finansowy   | 430                | (232)                            | -   | -   | 198                |
| Pozostałe   | 229                | (470)                            | 1   | -   | (240)              |
| Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach | 1 192              | 1 672                            | -   | (1 459)   | 1 405              |
|   | <b>(9 464)</b>     | <b>(2 467)</b>                   | <b>1</b>                                    | <b>3 260</b>  | <b>(8 669)</b>     |

## 18.2. Straty podatkowe

Zgodnie z polskim prawem podatkowym strata poniesiona w roku podatkowym może obniżyć dochód w najbliższych, kolejno po sobie następujących, pięciu latach podatkowych, z tym, że wysokość obniżenia w którymkolwiek z tych lat nie może przekroczyć 50% kwoty straty. Na dzień 31 marca 2021 r. maksymalna wysokość strat podatkowych netto (po uwzględnieniu odpisu aktualizującego), które według szacunków Spółki mogą obniżyć dochód podatkowy w najbliższych, kolejno po sobie następujących pięciu latach podatkowych wyniosła 9.121 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2020 r.: 9.101 tys. zł).

## 19. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

|  | 31 marca 2021 r. | 31 grudnia 2020 r. |
|--|------------------|--------------------|
| Należności z tytułu dostaw i usług od jednostek pozostałych                                    | 1 903            | 1 730              |
| Należności z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń | 186              | 108                |
| Pozostałe należności i inne aktywa   | 3 605            | 1 993              |
| <b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe</b>                                       | <b>5 695</b>     | <b>3 831</b>       |

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe są przedstawione w kwotach netto. Na dzień 31 marca 2021 r. odpis aktualizujący należności wyniósł 380 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2020 r.: 380 tys. zł).

Na kwotę pozostałych należności i innych aktywów na dzień 31 marca 2021 r. składa się między innymi wartość kwot zatrzymanych związanych z rozliczeniem transakcji sprzedaży Centrum Logistycznego Sosnowiec 1 w wysokości 1.440 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2020 r.: 1.427 tys. zł.) oraz krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów.

## 20. Inne krótkoterminowe aktywa finansowe

Na dzień 31 marca 2021 r. pozycja Inne krótkoterminowe aktywa finansowe obejmuje 863 tys. zł środków pieniężnych zdeponowanych na rachunku zastrzeżonym spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2

Sp. z o.o.- środki te są przeznaczone na uregulowanie zobowiązań inwestycyjnych wynikających z umowy z generalnym wykonawcą inwestycji.

## 21. Inne inwestycje krótkoterminowe

Inne inwestycje krótkoterminowe obejmują środki pieniężne w walucie euro o ograniczonej możliwości dysponowania, zdeponowane na wydzielonych rachunkach bankowych Grupy w wartości na dzień 31 marca 2021 r. 494 tys. zł. Depozyty te stanowią standardowe bankowe zabezpieczenie spłaty rat kapitałowo-odsetkowych dla krótkoterminowych kredytów bankowych (tzw. Rezerwy obsługi długu) udzielonych na finansowanie nieruchomości podlegających sprzedaży (prezentowanych w ramach Aktywów przeznaczonych do sprzedaży).

## 22. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

|  | 31 marca 2021 r. | 31 grudnia 2020 r. |
|--|------------------|--------------------|
| Środki pieniężne w kasie   | 6                | 6                  |
| Środki pieniężne na rachunkach bankowych   | 6 770            | 8 511              |
| Lokaty krótkoterminowe   | 3 529            | 173                |
| <b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej</b> | <b>10 306</b>    | <b>8 690</b>       |

## 23. Aktywa warunkowe

Grupa na dzień 31 marca 2021 r. nie wykazuje żadnego aktywa warunkowego.

## 24. Kapitał własny

### Kapitał podstawowy z uwzględnieniem niezarejestrowanej na dzień bilansowy emisji akcji

|                                       | 31 marca 2021 r. | 31 grudnia 2020 r. |
|---------------------------------------|------------------|--------------------|
| Liczba akcji na początku okresu       | 4 166 267        | 4 166 267          |
| Emisja akcji (niezarejestrowana)      | -                | -                  |
| Liczba akcji na koniec okresu         | 4 166 267        | 4 166 267          |
| Wartość nominalna 1 akcji (w złotych) | 1                | 1                  |
| <b>Kapitał podstawowy (w tys. zł)</b> | <b>4 166</b>     | <b>4 166</b>       |

Na dzień 31 marca 2021 r. kapitał zakładowy Spółki dominującej składał się z 2.066.267 akcji zwykłych i 2.100.000 akcji uprzywilejowanych, o wartości nominalnej 1,00 zł każda, w tym:

- 190.000 akcji serii A, imiennych, uprzywilejowanych, o wartości nominalnej 1,00 zł każda,
- 1.910.000 akcji serii G imiennych, uprzywilejowanych, o wartości nominalnej 1,00 zł każda,
- 900.000 akcji serii H na okaziciela, zwykłych, o wartości nominalnej 1,00 zł każda,
- 1.130.000 akcji serii I na okaziciela, zwykłych, o wartości nominalnej 1,00 zł każda.
- 36.267 akcji serii J na okaziciela, zwykłych, o wartości nominalnej 1,00 zł każda.

Kapitał zakładowy został pokryty wkładami pieniężnymi oraz niepieniężnymi. Z akcjami Spółki związane jest prawo do łącznie 6.836.267 głosów na Walnym Zgromadzeniu. Wszystkie akcje uprawniają w jednakowym stopniu do majątku Spółki. 190.000 akcji uprzywilejowanych serii A daje prawo do 5 głosów na Walnym

Zgromadzeniu Spółki, pozostałe akcje uprzywilejowane serii G tj. 1.910.000 akcji daje prawo do 2 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

### Akcje zwykłe i uprzywilejowane

Wszystkie akcje uprawniają w jednakowym stopniu do majątku Jednostki Dominującej. 190.000 akcji uprzywilejowanych serii A daje prawo do 5 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, pozostałe akcje uprzywilejowane serii G tj. 1.910.000 akcji daje prawo do 2 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

### Kapitał rezerwowy

Kapitał rezerwowy stanowi przede wszystkim nadwyżka wartości nominalnej umorzonych akcji nad ceną ich zakupu, wycena warrantów subskrypcyjnych oraz nie zarejestrowane w Sądzie na dzień bilansowy podwyższenie kapitału zakładowego Spółki Dominującej.

### Dywidenda

W 2021 r. Spółka Dominująca nie wypłacała dywidendy.

## 25. Zysk przypadający na jedną akcję

Na dzień 31 marca 2020 r. oraz na dzień 31 grudnia 2019 r. kalkulacja zysku netto przypadająca na jedną akcję została wyliczona w oparciu o zysk netto przypadający na akcjonariuszy Jednostki Dominującej.

|   | 31 marca 2021 r. | 31 marca 2020 r. |
|---|------------------|------------------|
| Zysk netto przypadający na właścicieli jednostki dominującej (tys. zł)                      | 811              | 6 016            |
| Średnioważona liczba akcji (sztuki) wykorzystana do obliczenia zysku podstawowego na akcję  | 4 166 267        | 4 166 267        |
| Średnioważona liczba akcji (sztuki) wykorzystana do obliczenia zysku rozwodnionego na akcję | 4 166 267        | 4 187 578        |
| Zysk netto przypadający na jedną akcję (na właścicieli jednostki dominującej) w złotych :   |                  |                  |
| podstawowy  | 0,19             | 1,44             |
| rozwodniony   | 0,19             | 1,44             |

## 26. Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych

### 26.1. Zobowiązania długoterminowe

|  | 31 marca 2021 r. | 31 grudnia 2020 r. |
|--|------------------|--------------------|
| Zabezpieczone kredyty                      | 20 022           | 0                  |
| Pożyczki od jednostek powiązanych          | 0                | 0                  |
| Pożyczki od pozostałych jednostek          | -                | -                  |
| Obligacje                                  | -                | -                  |
| Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego | 964              | 1 001              |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>         | <b>20 986</b>    | <b>1 001</b>       |



## 26.2. Zobowiązania krótkoterminowe

|  | 31 marca 2021 r. | 31 grudnia 2020 r. |
|--|------------------|--------------------|
| Krótkoterminowa część zabezpieczonych kredytów                 | 63 018           | 76 989             |
| Obligacje  | 8 933            | 8 838              |
| Krótkoterminowa część zobowiązań z tytułu leasingu finansowego | 649              | 651                |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                            | <b>72 600</b>    | <b>86 478</b>      |

Spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o. na dzień bilansowy nie spełniała niektórych kowenantów wymienionych w umowach kredytowych. W związku z powyższym Grupa wykazuje zobowiązanie kredytowe na dzień bilansowy jako zobowiązanie krótkoterminowe. W opinii Zarządu Jednostki Dominującej nie zachodzi istotne ryzyko wypowiedzenia umowy kredytu.

Spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o. na dzień bilansowy nie spełniała niektórych kowenantów wymienionych w umowach kredytowych. W związku z powyższym Grupa wykazuje zobowiązanie kredytowe na dzień bilansowy jako zobowiązanie krótkoterminowe. W opinii Zarządu Jednostki Dominującej nie zachodzi istotne ryzyko wypowiedzenia umowy kredytu.

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu zabezpieczonych kredytów na dzień 31 grudnia 2020 r. obejmują również kwoty kredytu budowlanego i kredytu VAT zaciągniętych w celu finansowania inwestycji Centrum logistyczne Wrocław.

## 26.3. Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży

|   | 31 marca 2021 r. | 31 grudnia 2020 r. |
|---|------------------|--------------------|
| Krótkoterminowa i długoterminowa część zabezpieczonych kredytów       | 23 084           | 22 726             |
| Pożyczki od jednostek powiązanych (udziałowiec Marathon 2 Sp. z o.o.) | 1 539            | 1 525              |
| Pożyczki od pozostałych jednostek                                     | 4 850            | 4 805              |
| Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego                            | 1 206            | 1 206              |
| Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego                      | 4 841            | 4 697              |
| Zobowiązania z tytułu kaucji otrzymanych od najemców                  | 271              | 285                |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania         | 410              | 241                |
| <b>Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży</b>   | <b>36 202</b>    | <b>35 486</b>      |

W związku z zawartą umową sprzedaży 47% posiadanych przez Grupę udziałów w spółce oraz wierzytelności spółki Marathon 2 Sp. zo.o., będącej jedynym wspólnikiem Savia Karpaty sp. z o.o., która jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości, na której posadowiony jest Retail Park Karpacka – centrum handlowe w Bielsku-Białej prowadzone przez grupę kapitałową Spółki, na dzień 31 marca 2021 r., Grupa przekwalifikowała zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz leasingu finansowego, jak również pozostałe zobowiązania związane z ww. aktywami do pozycji *Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży*.

## 26.4. Terminy i warunki spłat kredytów i pożyczek

| Nazwa  | Waluta | Nominalna stopa    | Rok/lata zapadalności | Wartość zobowiązania na 31.03.2021 r. | Wartość zobowiązania na 31.12.2020 r. |
|--|--------|--------------------|-----------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
|  |        |                    |                       | (w tys. PLN)                          | (w tys. PLN)                          |
| Kredyt inwestycyjny od mBank Hipoteczny S.A.   | EUR    | EURIBOR 6M + marża | 2029                  | 9 008                                 | 9 150                                 |
| Kredyt inwestycyjny od mBank Hipoteczny S.A.   | EUR    | EURIBOR 6M + marża | 2029                  | 9 845                                 | 9 997                                 |
| Kredyt inwestycyjny od Pekao SA  | EUR    | EURIBOR 1M + marża | 2025*                 | 22 639                                | 22 711                                |
| Kredyt budowlany w BNP Paribas Bank Polska S.A.  | PLN    | WIBOR 3M + marża   | 2021                  | 39 963                                | 38 961                                |
| Kredyt VAT w BNP Paribas Bank Polska S.A.  | PLN    | WIBOR 3M + marża   | 2021                  | -                                     | -                                     |
| Wycena transakcji IRS dla kredytu inwestycyjnego od Pekao SA   | nd     | EURIBOR 1M         | 2025                  | 445                                   | 15                                    |
| Wycena transakcji FX Forward dla kredytu budowlanego od BNP Paribas Bank Polska S.A. udzielonego do Themis Development Sp. z o.o.                    | nd     | nd                 | 2021                  | 3 466                                 | 3 111                                 |
| Kredyt inwestycyjny od Alior Bank S.A.   | EUR    | EURIBOR3M + marża  | 2032                  | -                                     | 15 771                                |
| Kredyt inwestycyjny w BNP Paribas Bank Polska S.A.   | EUR    | EURIBOR3M + marża  | 2027                  | 20 420                                | -                                     |
| Wycena transakcji IRS dla kredytu inwestycyjnego od BNP Paribas Bank Polska S.A. udzielonego do Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. | nd     | EURIBOR 3M         | 2027                  | 338                                   | -                                     |
| Pożyczki od T. Kwolek  | PLN    | 5,50%              | 2023                  | 3 429                                 | 3 397                                 |
| Pożyczki od B. Dudzik  | PLN    | 5,50%              | 2023                  | 1 421                                 | 1 408                                 |
| Pożyczki od udziałowca Marathon 2 Sp. z o.o.   | PLN    | 5,50%              | 2023                  | 1 539                                 | 1 525                                 |
| <b>Razem kredyty i pożyczki</b>  |        |                    |                       | <b>112 514</b>                        | <b>106 046</b>                        |

\* zapadalność kredytu wynikająca z zapisów umowy kredytowej to rok 2025. Ze względu na zawartą przez Grupę umowę sprzedaży 47% posiadanych przez Grupę udziałów w spółce oraz wierzytelności spółki Marathon 2 Sp. zo.o., będącej jedynym wspólnikiem Savia Karpaty sp. z o.o., która jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości, na której posadowiony jest Retail Park Karpacka – centrum handlowe w Bielsku-Białej prowadzone przez grupę kapitałową Spółki a finansowane przy pomocy kredytu udzielonego przez Bank Peako S.A., na dzień 31 marca 2021 r., Grupa wykazuje to zobowiązanie jako krótkoterminowe.

## 26.5. Zabezpieczenia ustanowione na majątku Grupy i zobowiązania warunkowe

Na dzień 31 marca 2020 r. występują zabezpieczenia ustanowione na majątku Grupy w związku z zawartymi umowami kredytów inwestycyjnych i kredytu odnawialnego. Obejmują one:

- hipoteki umowne na nieruchomościach w spółkach: Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o., Savia Karpaty Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o., Themis Development Sp. z o.o., na rzecz banków finansujących;
- zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach spółek: Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o., i Savia Karpaty Sp. z o.o., (oraz zastaw finansowy) na rzecz banków finansujących;
- zastaw rejestrowy i finansowy na udziałach Themis Development Sp. z o.o. na rzecz banku finansującego;
- zastaw rejestrowy i finansowy na rachunkach bankowych spółki Savia Karpaty Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. oraz Themis Development Sp. z o.o. na rzecz banków finansujących;
- cesje wierzytelności z umów najmu w spółkach: Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o., Savia Karpaty Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o., Themis Development Sp. z o.o. na rzecz banków finansujących;
- cesje praw z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości w spółkach: Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o., Savia Karpaty Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o., na rzecz banków finansujących;
- cesje wierzytelności z kontraktu z Generalnym Wykonawcą: w spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. oraz w spółce Themis Development Sp. z o.o. na rzecz banków finansujących;
- blokady środków pieniężnych na rachunkach w spółkach: Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o., Savia Karpaty Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o., Themis Development Sp. z o.o. na rzecz banków finansujących.

Dodatkowo w ramach zobowiązań warunkowych Grupa wykazuje:

- poręczenie Biuro Inwestycji Kapitałowych SA (solidarne poręczenie z udziałowcem spółki Marathon 2 Sp. z o.o.) bankowi Pekao SA (kredytodawca), jako zabezpieczenie spłat kredytów udzielonych spółce Savia Karpaty Sp. z o.o. do kwot 7.401.300 euro (kwota kredytu 6.167.750 euro), 1.800.000 zł (kwota kredytu 1.500.000- kredyt spłacony w całości) oraz na zabezpieczenie transakcji na instrumentach pochodnych do kwoty 5.280.000 zł – poręczenie będzie wykonane w przypadku, gdy w następstwie skutecznego wzruszenia decyzji o warunkach zabudowy, pozwolenia na budowę lub pozwolenia na użytkowanie lub wydania decyzji nakazującej rozbiórkę budynku, zabezpieczone wierzytelności staną się płatne i wymagalne, a kredytobiorca nie będzie w stanie ich samodzielnie zaspokoić. Poręczenie udzielone na maksymalny okres czasu do 30 listopada 2028 r. Dodatkowo spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A złożyła oświadczenie jako poręczyciel o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 par.1 pkt 5 KPC;
- poręczenie Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o. i Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. spłaty kredytu udzielonego spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o. przez

mBank Hipoteczny SA, do kwoty 3.070.000 euro (kwota kredytu 3.070.000 euro). Poręczenie udzielone na maksymalny okres czasu do 28 października 2029 r.

- poręczenie Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o. i Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. spłaty kredytu udzielonego spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o. przez mBank Hipoteczny SA do kwoty 3.355.000 euro (kwota kredytu 3.355.000 euro). Poręczenie udzielone na maksymalny okres czasu do 28 października 2029 r.
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji spółki Savia Karpaty Sp. z o.o., Marathon 2 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o., Themis Development Sp. z o.o. w trybie art. 777 par.1 pkt 5 KPC.
- weksel własny in blanco złożony przez spółkę Savia Karpaty Sp. z o.o. i Themis Development Sp. z o.o.

Dodatkowo w ramach zabezpieczeń umów kredytowych spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o., oraz Savia Karpaty Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. nie mogą wypłacać dywidendy, spłacać pożyczek od udziałowców bez uprzedniej pisemnej zgody banku kredytującego.

W związku z emisją obligacji zostały ustanowione następujące zabezpieczenia na majątku Grupy na rzecz administratora zabezpieczeń obligacji:

- zastaw rejestrowy i zwykły na udziałach spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o. i zastaw rejestrowy na udziałach spółki Themis Development Sp. z o.o. z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 par.1 pkt 5 KPC. z udziałów spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o. oraz Themis Development Sp. z o.o. jako z przedmiotu zastawu rejestrowego;
- hipoteka na nieruchomości w Themis Development Sp. z o.o. wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 par.1 pkt 5 KPC. z nieruchomości jako przedmiotu hipoteki;
- przewłaszczenie 5% udziałów spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o. i Themis Development Sp. z o.o.;
- oświadczenie Jednostki Dominującej wobec każdego z obligatariuszy w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, co do zobowiązań pieniężnych Emitenta, które będą wynikać z obligacji posiadanych przez danego obligatariusza.

W ramach zabezpieczeń emisji obligacji spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. może wypłacić dywidendę do 75% zysku netto za dany rok obrotowy. Spłata wierzytelności z tytułu pożyczek ze spółek zależnych i współzależnych (za wyjątkiem Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.) do Jednostki Dominującej podlega cesji na rzecz Administratora zabezpieczeń obligacji (cesja ta zabezpieczona jest oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 par.1 pkt 5 KPC. co do zobowiązań wynikających z tych umów pożyczek).

W dniu 27 sierpnia 2019 r. spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. zawarła ze spółką MIR Poland Sp. z o.o. umowę przeniesienia własności prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Sosnowcu przy ul. Orłąt Lwowskich, na której znajduje się Centrum Logistyczne składające się z hali nr 1, nr 3 i nr 4, wraz z własnością posadowionych na tej nieruchomości budynków i budowli za kwotę 15.246,2 tys. euro netto. W celu zabezpieczenia m.in. ewentualnych wierzytelności obejmujących w szczególności roszczenia wobec Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. o naprawienie szkody poniesionej w wyniku złożenia przez spółkę w umowie przyrzeczonej, zapewnienia, które jest nieprawdziwe, niepoprawne, niekompletne lub wprowadzające w błąd oraz ewentualnych roszczeń z tytułu niewynajętych pomieszczeń (gwarancja wynajmu), spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. udzieliła poręczenia na rzecz spółki MIR Poland Sp. z o.o. z siedzibą do kwoty 18.752,9 tys. euro. Poręczenie zostało udzielone do dnia 27 sierpnia 2024 roku.

W ramach opisanej umowy gwarancji wynajmu pomiędzy Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. oraz MIR Poland Sp. z o.o. Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 jako Gwarant zobligowany jest do przekazania częściowej rekompensaty na rzecz MIR Poland w związku z niewynajęta powierzchnią magazynowo - biurową, a także w związku z ponoszonymi opłatami eksploatacyjnymi. Na dzień bilansowy Zarząd Jednostki Dominującej według najlepszej wiedzy nie jest w stanie w sposób wiarygodny i rzetelny określić wartości przyszłych zobowiązań z tytułu powyższej umowy gwarancji wynajmu w związku z niepewnością wynajęcia pozostałej powierzchni sprzedanej nieruchomości inwestycyjnej. Zarząd Jednostki Dominującej dokłada należytej staranności w celu monitorowania zaistniałej sytuacji i wspiera działania prowadzące do pozyskania najemców. W momencie uzyskania informacji co do zmaterializowania się przyszłych zobowiązań zostaną one ujęte w sprawozdaniu finansowym Grupy.

## 26.6. Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji

W dniu 14 stycznia 2021 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę o emisji zabezpieczonych obligacji serii B. Emisja obligacji została przeprowadzona w drodze oferty prywatnej w trybie art. 33 pkt 1 ustawy o obligacjach z dnia 15 stycznia 2015 r. W dniu 14 stycznia 2021 roku Spółka przydzieliła 8.908 obligacji serii B trzem obligatariuszom instytucjonalnym. Wyemitowane obligacje mają następujące cechy:

- obligacje zabezpieczone na okaziciela, nie posiadające formy dokumentu,
- wartość nominalna jednej obligacji: 1,00 tys. zł.
- cena emisyjna jednej obligacji: 0,97 tys. zł ,
- wielkość emisji: 8.908 obligacji, o łącznej wartości nominalnej 8.908 tys. zł,
- cel emisji: środki pozyskane z emisji obligacji zostały w całości przeznaczone na wykup obligacji serii A,
- oprocentowanie: według stałej stawki wynoszącej 8% w skali roku,
- termin wykupu: 18 stycznia 2022 roku,
- obligacje są zbywalne,
- termin płatności odsetek: w okresach kwartalnych,
- prawo żądania przedterminowego wykupu przez obligatariuszy: w przypadku zajścia określonych zdarzeń, typowych dla tego typu instrumentów finansowych, obligatariusze będą uprawnieni do przedstawienia obligacji do przedterminowego wykupu,
- prawo żądania przedterminowego wykupu przez Spółkę: Spółka jest uprawniona do przedterminowego wykupu całości lub części obligacji w terminie nie krótszym niż 9 miesięcy od dnia emisji obligacji,
- zabezpieczenie obligacji: zabezpieczenia nie odbiegają od powszechnie stosowanych na rynku przy emisji tego rodzaju instrumentów finansowych.

W dniu 18 stycznia 2021 r. Spółka spłaciła w całości zadłużenie wynikające z emisji zabezpieczonych obligacji serii A.

## 26.7. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

Harmonogram spłat zobowiązań z tytułu leasingu finansowego:

|               | 31 marca 2021 r. | 31 grudnia 2020 r. |
|---------------|------------------|--------------------|
| do 1 roku     | 649              | 651                |
| od 2 do 5 lat | 504              | 540                |
| powyżej 5 lat | 460              | 461                |
|               | <b>1 613</b>     | <b>1 652</b>       |

|  | 31 marca 2021 r. | 31 grudnia 2020 r. |
|--|------------------|--------------------|
| Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży | 1 206            | 1 206              |
|  | <b>2 819</b>     | <b>2 858</b>       |

Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego dotyczą prawa wieczystego użytkowania gruntów, którego wartość księgowa wynosi 2.932 tys. zł na dzień 31 marca 2021 r. (2.649 tys. zł na dzień 31 grudnia 2020 r.) oraz środków transportu, których wartość księgowa wynosi na dzień 31 marca 2021 r. 835 tys. zł (na 31 grudnia 2020 r.: 910 tys. zł).

## 27. Pozostałe zobowiązania długoterminowe

|  | 31 marca 2021 r. | 31 grudnia 2020 r. |
|--|------------------|--------------------|
| Zobowiązania z tytułu kaucji otrzymanych od najemców | 819              | 732                |

Grupa prezentuje kaucje otrzymane od najemców jako Pozostałe zobowiązania długoterminowe dotyczące umów najmu, których termin zakończenia, rozwiązania przypada na okres powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego. Kaucje te są zabezpieczeniem płatności wynikających z podpisanych umów najmu.

## 28. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

### 28.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług

|           | 31 marca 2021 r. | 31 grudnia 2020 r. |
|-----------|------------------|--------------------|
| do 1 roku | 1 196            | 1 657              |

### 28.2. Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe

|   | 31 marca 2021 r. | 31 grudnia 2020 r. |
|---|------------------|--------------------|
| Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń | 2 008            | 1 720              |
| Zobowiązania inwestycyjne   | 205              | 400                |
| Zobowiązania z tytułu kaucji otrzymanych od najemców                            | 1 573            | 1 558              |
|   | <b>3 786</b>     | <b>3 679</b>       |

## 29. Instrumenty finansowe

### 29.1. Klasyfikacja instrumentów finansowych

#### Aktywa finansowe

| 31 marca 2021 r.   | Długoterminowe | Krótkoterminowe | Razem         |
|--|----------------|-----------------|---------------|
| <b>Instrumenty dłużne – aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie</b>    | <b>1 802</b>   | <b>17 357</b>   | <b>19 159</b> |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty   |                | 10 306          | 10 306        |
| Należności z tytułu dostaw i usług, podatków                                       | 442            | 5 695           | 6 137         |
| Inne krótkoterminowe aktywa finansowe  |                | 863             | 863           |
| Inne inwestycje długo i krótkoterminowe  | 1 360          | 494             | 1 854         |
| <b>Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody</b> | <b>89</b>      | -               | <b>89</b>     |
|  | <b>1 891</b>   | <b>17 357</b>   | <b>19 248</b> |

| 31 grudnia 2020 r.   | Długoterminowe | Krótkoterminowe | Razem         |
|--|----------------|-----------------|---------------|
| <b>Instrumenty dłużne – aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie</b>    | <b>1 789</b>   | <b>13 873</b>   | <b>15 662</b> |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty   |                | 8 690           | 8 690         |
| Należności z tytułu dostaw i usług, podatków                                       | 442            | 3 831           | 4 273         |
| Inne krótkoterminowe aktywa finansowe  |                | 863             | 863           |
| Inne inwestycje długo i krótkoterminowe  | 1 347          | 489             | 1 836         |
| <b>Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody</b> | <b>89</b>      | -               | <b>89</b>     |
|  | <b>1 878</b>   | <b>13 873</b>   | <b>15 751</b> |

#### Zobowiązania finansowe

| 31 marca 2021 r.   | Długoterminowe  | Krótkoterminowe | Razem            |
|--|-----------------|-----------------|------------------|
| <b>Wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy</b>       | <b>(768)</b>    | <b>(3 481)</b>  | <b>(4 249)</b>   |
| Transakcja IRS   | (768)           | (15)            | (783)            |
| Transakcja FX Forward  | -               | (3 466)         | (3 466)          |
| <b>Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie</b> | <b>(49 209)</b> | <b>(75 403)</b> | <b>(124 612)</b> |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, podatków                   | -               | (3 204)         | (3 204)          |
| Zobowiązanie z tytułu leasingu finansowego                       | (964)           | (649)           | (1 613)          |
| Zobowiązania z tytułu pożyczek                                   | (6 389)         | -               | (6 389)          |
| Zobowiązania kredytowe   | (41 037)        | (60 839)        | (101 875)        |
| Obligacje  | -               | (8 933)         | (8 933)          |
| Pozostałe zobowiązania   | (819)           | (1 778)         | (2 597)          |
|  | <b>(49 977)</b> | <b>(78 884)</b> | <b>(128 861)</b> |



| 31 grudnia 2020 r.   | Długoterminowe  | Krótkoterminowe | Razem            |
|--|-----------------|-----------------|------------------|
| <b>Wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy</b>       | -               | <b>(3 126)</b>  | <b>(3 126)</b>   |
| <i>Transakcja IRS</i>  | -               | (15)            | (15)             |
| <i>Transakcja FX Forward</i>                                     | -               | (3 111)         | (3 111)          |
| <b>Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie</b> | <b>(29 590)</b> | <b>(89 887)</b> | <b>(119 478)</b> |
| <i>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, podatków</i>            | -               | (3 377)         | (3 377)          |
| <i>Zobowiązanie z tytułu leasingu finansowego</i>                | (1 001)         | (651)           | (1 652)          |
| <i>Zobowiązania z tytułu pożyczek</i>                            | (6 331)         | -               | (6 331)          |
| <i>Zobowiązania kredytowe</i>                                    | (21 527)        | (75 063)        | (96 590)         |
| <i>Obligacje</i>   | -               | (8 838)         | (8 838)          |
| <i>Pozostałe zobowiązania</i>                                    | (732)           | (1 958)         | (2 690)          |
|  | <b>(29 590)</b> | <b>(93 013)</b> | <b>(122 604)</b> |

### 29.1.1. Wartość godziwa instrumentów finansowych

Poniżej przedstawiono szczegóły dotyczące wartości godziwych instrumentów finansowych, dla których jest możliwe ich oszacowanie:

- Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, krótkoterminowe depozyty bankowe oraz krótkoterminowe kredyty bankowe i pożyczki. Wartość bilansowa wyżej wymienionych instrumentów jest zbliżona do ich wartości godziwej z uwagi na szybką zapadalność tych instrumentów.
- Należności handlowe, pozostałe należności, zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania. Wartość bilansowa wyżej wymienionych instrumentów jest zbliżona do ich wartości godziwej z uwagi na ich krótkoterminowy charakter.
- Otrzymane pożyczki i kredyty bankowe. Wartość bilansowa wyżej wymienionych instrumentów jest zbliżona do ich wartości godziwej z uwagi na oprocentowanie zbliżone do zmiennego oprocentowania rynkowego dla jednostek o podobnym ratingu kredytowym. W przypadku pożyczek od jednostek powiązanych oprocentowanie jest stałe.
- Instrumenty pochodne. Wartość bilansowa tych instrumentów jest równa ich wartości godziwej (poziom 2 klasyfikacji) i jest ustalana na podstawie zdyskontowanych spodziewanych przepływów pieniężnych z kontraktów w oparciu o rynkowe stopy procentowe obowiązujące na dzień bilansowy.
- Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży. Wartość bilansowa wyżej wymienionych instrumentów jest równa ich wartości godziwej (poziom 3 klasyfikacji) i jest ustalana na podstawie wartości aktywów netto, które obejmują przede wszystkim nieruchomości inwestycyjne wyceniane wg wartości godziwej.
- Inne inwestycje długoterminowe i krótkoterminowe. Wartość bilansowa wyżej wymienionych instrumentów jest zbliżona do ich wartości godziwej z uwagi na zmienne oprocentowanie tych instrumentów zbliżone do oprocentowania rynkowego.
- Inne krótkoterminowe aktywa finansowe. Wartość bilansowa odpowiada wartości godziwej ze względu na zmienne oprocentowanie tych instrumentów zbliżone do oprocentowania rynkowego.



Nie doszło do zmiany w metodzie wyceny wartości godziwej w porównaniu z poprzednimi okresami. Na koniec okresu zakończonych 31 marca 2021 r. i 31 grudnia 2020 r. nie było żadnych przekwalifikowań pomiędzy poziomami wycen.

## 30. Instrumenty pochodne

### Instrumenty pochodne na stopę procentową

W 2021 r. Grupa zawarła dwie transakcje swap dotyczącą stóp procentowych (IRS - jako element zabezpieczenia umów kredytowych. Kwota nominalna jednej z transakcji wyniosła 3.499 tys. EUR (z terminem końcowego rozliczenia przypadającego na styczeń 2025 r.). Ujemna wycena instrumentu na dzień 31 marca 2021 r. wynosiła 445 tys. zł. Kwota nominalna drugiej transakcji wyniosła 3.115 tys. EUR (z terminem końcowego rozliczenia przypadającego na wrzesień 2027 r.). Ujemna wycena instrumentu na dzień 31 marca 2021 r. wynosiła 338 tys. zł. Wartość wyceny instrumentów prezentowana jest w pozycji *Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych*.

W dniu 31 stycznia 2020 r. Grupa zawarła transakcję FX Forward jako element zabezpieczenia umowy kredytowej (kredyt budowlany dotyczący finansowania inwestycji). Kwota nominalna transakcji wyniosła 40.900 tys. zł. z terminem końcowego rozliczenia na czerwiec 2021 r. Ujemna wycena instrumentu na dzień 31 marca 2021 r. wynosiła 3.466 tys. zł dane wejściowe poziom 2, zmiana wyceny prezentowana w wyniku finansowym w *Kosztach finansowych*). Wartość wyceny instrumentu prezentowana jest w pozycji *Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych*.

Transakcje są zawierane wyłącznie z wiarygodnymi bankami w ramach umów ramowych.

## 31. Leasing operacyjny

### Grupa jako leasingodawca

Grupa zawiera umowy leasingu operacyjnego związane z wynajmem powierzchni magazynowej i biurowej oraz handlowej. Umowy zawierane są na czas określony od 1 roku do 10 lat. Typowa umowa przewiduje następujące rodzaje płatności:

- czynsz z tytułu wynajmowanej powierzchni denominowany w EUR w wysokości zróżnicowanej rodzajem i standardem powierzchni i indeksowany wskaźnikiem inflacji w krajach UE;
- opłaty eksploatacyjne służące pokryciu kosztów ich eksploatacji denominowane w PLN i wyrażone w postaci stawki PLN za 1 m<sup>2</sup> powierzchni wynajmowanej;
- refakturowanie kosztów mediów.

Na dzień 31 marca 2021 r. zagregowana wartość przyszłych przychodów z tytułu czynszu wynikającego z bieżących umów najmu (przy założeniu stałego kursu EUR/PLN oraz braku indeksacji) i opłaty eksploatacyjnej stanowi łącznie 77.301 tys. zł, z czego 17.311 tys. zł wymagane jest w ciągu roku, 50.438 tys. zł w okresie od 2 do 5 lat, a 9.552 tys. zł po upływie 5 lat.

Na dzień 31 grudnia 2020 r. zagregowana wartość przyszłych przychodów z tytułu czynszu wynikającego z bieżących umów najmu (przy założeniu stałego kursu EUR/PLN oraz braku indeksacji) i opłaty eksploatacyjnej stanowi łącznie 74.002 tys. zł, z czego 16.058 tys. zł wymagane jest w ciągu roku, 48.240 tys. zł w okresie od 2 do 5 lat, a 9.704 tys. zł po upływie 5 lat.

## 32. Przyszłe zobowiązania umowne z tytułu nabycia rzeczowych aktywów trwałych oraz nieruchomości inwestycyjnych

Na dzień 31 marca 2021 r. Grupa nie posiada istotnych zobowiązań umownych z tytułu nabycia rzeczowych aktywów trwałych i nieruchomości inwestycyjnych

## 33. Transakcje z podmiotami powiązanymi

### 33.1. Stany rozrachunków z jednostkami powiązanymi

Podmiotami powiązanymi są akcjonariusze Jednostki Dominującej, którzy sprawują kontrolę, współkontrolę lub mają znaczący wpływ na Jednostkę Dominującą, akcjonariusze/udziałowcy jednostek zależnych, podmioty zależne tychże udziałowców oraz kluczowy personel kierowniczy. Liczba tych jednostek jest ograniczona i brak jest znaczących relacji handlowych z tymi jednostkami. Salda rozrachunków obejmują jedynie udzielone i otrzymane pożyczki.

| <b>Pożyczki otrzymane</b>         | <b>31 marca 2021 r.</b> | <b>31 grudnia 2020 r.</b> |
|-----------------------------------|-------------------------|---------------------------|
| Udziałowiec Marathon 2 Sp. z o.o. | 1 539                   | 1 525                     |

| <b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług</b> | <b>31 marca 2021 r.</b> | <b>31 grudnia 2020 r.</b> |
|---|-------------------------|---------------------------|
| Walteo Sp. z o.o. SK                        | 23                      | 27                        |
| Mirostław Koszany ProUp Consulting          | 21                      | 18                        |
| JK VC Sp. z o.o.                            | 15                      | 18                        |

### 33.2. Wartość transakcji z jednostkami powiązanymi

| <b>1 stycznia 2020 r. –<br/>31 grudnia 2020 r.</b> | <b>Przychody<br/>ze sprzedaży</b> | <b>Przychody<br/>finansowe</b> | <b>Pozostałe<br/>przychody<br/>operacyjne</b> | <b>Koszty<br/>nabytych<br/>produktów,<br/>towarów<br/>i usług</b> | <b>Koszty<br/>finansowe</b> |
|--|-----------------------------------|--------------------------------|---|---|-----------------------------|
| Udziałowiec Marathon 2 Sp. z o.o.                  | -                                 | -                              | -   | -   | (14)                        |
| Walteo Sp. z o.o. SKA                              | -                                 | -                              | -   | (57)  | -                           |
| JK VC Sp. z o.o.                                   | -                                 | -                              | -   | (36)  | -                           |
| Mirostław Koszany ProUp Consulting                 | -                                 | -                              | -   | (61)  | -                           |
|  | -                                 | -                              | -   | <b>(153)</b>  | <b>(14)</b>                 |

| 1 stycznia 2020 r. –<br>31 grudnia 2020 r. | Przychody<br>ze sprzedaży | Przychody<br>finansowe | Pozostałe<br>przychody<br>operacyjne | Koszty<br>nabytych<br>produktów,<br>towarów<br>i usług | Koszty<br>finansowe |
|--|---------------------------|------------------------|--------------------------------------|--|---------------------|
| Udziałowiec Marathon 2 Sp. z o.o.          | -                         | -                      | -                                    | -  | (57)                |
| Walteo Sp. z o.o. SKA                      | -                         | -                      | -                                    | (263)  | -                   |
| JK VC Sp. z o.o.                           | -                         | -                      | -                                    | (193)  | -                   |
| Mirostaw Koszany ProUp Consulting          | -                         | -                      | -                                    | (241)  | -                   |
|  | -                         | -                      | -                                    | <b>(697)</b>   | <b>(57)</b>         |

### 33.3. Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym

#### Wynagrodzenia wypłacone Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej

Wynagrodzenia członków Zarządu Jednostki Dominującej i jednostek zależnych wypłacane było z tytułu umów o pracę, zlecenie oraz w ramach prowadzonej działalności gospodarczej.

| Wynagrodzenia i inne świadczenia | 31 marca 2021 r. | 31 grudnia 2020 r. | 31 marca 2020 r. |
|----------------------------------|------------------|--------------------|------------------|
| Mirostaw Koszany                 | 95               | 425                | 97               |
| Roman Wąsikiewicz                | 135              | 593                | 122              |
|                                  | <b>229</b>       | <b>1 018</b>       | <b>219</b>       |

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej i jednostek zależnych wypłacane było z tytułu umów o pracę, zlecenie oraz w ramach prowadzonej działalności gospodarczej.

| Wynagrodzenia i inne świadczenia | 31 marca 2021 r. | 31 grudnia 2020 r. | 31 marca 2020 r. |
|----------------------------------|------------------|--------------------|------------------|
| Jacek Kłeczek                    | 62               | 268                | 63               |
| Krzysztof Szewczyk               | 61               | 227                | 55               |
| Łukasz Wąsikiewicz               | 16               | 36                 | 6                |
| Bogumił Tokarz                   | 19               | 66                 | 15               |
| Łukasz Koterwa                   | 16               | 48                 | 11               |
| Andrzej Hopko                    | 14               | 38                 | 6                |
|                                  | <b>190</b>       | <b>684</b>         | <b>156</b>       |

#### Pożyczki udzielone Członkom Zarządów i organów nadzoru

W 2021 r. i 2020 r. nie udzielono żadnych pożyczek członkom Zarządów i Rad Nadzorczych spółek Grupy Kapitałowej oraz ich małżonkom, krewnym lub powinowatym w linii prostej do drugiego stopnia lub związanym z tytułu opieki, przysposobienia lub kurateli z osobami zarządzającymi lub będącymi w organach nadzorczych jednostki dominującej lub spółek Grupy Kapitałowej, w których są znaczącymi udziałowcami (akcjonariuszami lub wspólnikami). Spółki tworzące Grupę Kapitałową nie udzielały też powyższym osobom zaliczek, gwarancji czy poręczeń.

#### Programy motywacyjne kadry kierowniczej

Oprócz wynagrodzenia z tytułu umowy o pracę Prezes Zarządu jest uprawniony do jednorazowej premii z tytułu sprzedaży nieruchomości przez Spółkę lub udziałów w spółkach zależnych Spółki. Dodatkowo wszyscy pracownicy są uprawnieni do premii kwartalnych i rocznych zależnych od osiągniętych wyników finansowych.

## 34. Struktura zatrudnienia

| Przeciętne zatrudnienie w roku kończącym się | 31 marca 2021 r. | 31 grudnia 2020 r. |
|--|------------------|--------------------|
| Pracownicy umysłowi                          | 19               | 19                 |

## 35. Analiza wpływu pandemii COVID-19 na poziom aktywów i pasywów

Początek 2020 r. przyniósł rozprzestrzenienie się wirusa SARS COVID-19 w wielu krajach. Sytuacja ta, kontynuowana również w roku 2021, ma negatywny wpływ na gospodarkę światową w formie obniżki globalnego popytu na dobra i usługi, jak również wpływa na niepewność stabilności gospodarki oraz fluktuacje kursów walut.

W efekcie deprecjacji polskiej waluty aktywa Grupy wyceniane w walucie EUR (głównie nieruchomości inwestycyjne) zostały wycenione na poziomie wyższym niż na dzień 31 grudnia 2020 r. W ocenie Zarządu pozytywny wpływ zmiany kursu PLN/EUR na wartość nieruchomości inwestycyjnych Grupy wyniósł 2,1 mln zł.

Jednocześnie, z uwagi na finansowanie nieruchomości inwestycyjnych za pomocą kredytów w walucie EUR, wzrost kursu PLN/EUR spowodował istotne zwiększenie zadłużenia kredytowego. Według oceny Zarządu negatywny wpływ zmiany kursów walut na poziom zadłużenia oraz wycenę finansowych instrumentów pochodnych, wyniósł 1,7 mln zł.

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego sytuacja płynnościowa Grupy nie odbiegała w sposób zasadniczy od sytuacji płynnościowej w okresach poprzednich. W okresie panowania pandemii COVID-19, żadna z umów najmu nie została rozwiązana z powodów związanych z okolicznościami pandemii.

Zarząd na bieżąco monitoruje zarówno ogólną sytuację gospodarczą, jak i sytuację ekonomiczną głównych kontrahentów pod kątem potencjalnych ryzyk mogących zagrażać sytuacji finansowej Grupy. Wszelkie pojawiające się ze strony władz RP programy pomocowe analizowane są przez Zarząd na bieżąco pod kątem możliwości partycypowania w nich przez spółki Grupy.

## 36. Zdarzenia po dniu bilansowym

W dniu 9 kwietnia 2021 roku Emitent otrzymał oświadczenie Pana Jacka Kłeczka o rezygnacji z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej z dniem 28 kwietnia 2021 roku.

W dniu 9 kwietnia 2021 roku Emitent otrzymał oświadczenie Pana Krzysztofa Szewczyka o rezygnacji z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej z dniem 28 kwietnia 2021 roku.

W dniu 9 kwietnia 2021 roku Emitent otrzymał oświadczenie Pana Łukasza Wąsikiewicza o rezygnacji z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej z dniem 28 kwietnia 2021 roku.

W dniu 9 kwietnia 2021 roku Emitent otrzymał oświadczenie Pana Bogumiła Tokarza o rezygnacji z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej z dniem 28 kwietnia 2021 roku.

W dniu 29 kwietnia 2021 roku Walne Zgromadzenie Emitenta podjęło uchwałę nr 4, na mocy której odwołano ze składu Rady Nadzorczej pana Łukasza Koferwę oraz pana Andrzeja Hopko. Następnie uchwałę nr 5 Walne

Zgromadzenie Emitenta dokonało wyboru członków Rady Nadzorczej Emitenta na wspólną 4 letnią kadencję.  
W skład Rady Nadzorczej powołano:

- Pana Łukasza Koterwę
- Pana Andrzeja Hopko
- Pana Søren Lykke
- Pana Matthiasa Kettelhoit
- Pana Andreasa Luczak

W dniu 7 maja 2021 roku Emitent otrzymał uchwałę Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych S.A. nr 496/2021 z dnia 6 maja 2021 r. dot. zawieszenia obrót akcjami Emitenta od dnia 7 maja 2021 roku, w związku z ogłoszonym w dniu 7 maja 2021 roku przez NREP NSF IV HOLDING 2 S.A R.L., spółka utworzona zgodnie z prawem Wielkiego Księstwa Luksemburga, żądaniu przymusowego wykupu akcji Emitenta należących do wszystkich pozostałych akcjonariuszy mniejszościowych.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 marca 2021 r. zostało zatwierdzone przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 25 maja 2021 roku.

Kraków, dnia 25 maja 2021 r.

Mirosław Koszary  
Prezes Zarządu

Artur Kuliński  
Dyrektor Finansowy  
Osoba sporządzająca sprawozdanie finansowe

### **III. Informacje uzupełniające**

#### **1. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Grupy Kapitałowej wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń w I kwartale 2021 r.**

W I kwartale 2021 r. Grupa zawarła dwie transakcje swap dotyczącą stóp procentowych (IRS - jako element zabezpieczenia umów kredytowych. Kwota nominalna jednej z transakcji wyniosła 3.499 tys. EUR (z terminem końcowego rozliczenia przypadającego na styczeń 2025 r.). Kwota nominalna drugiej transakcji wyniosła 3.115 tys. EUR (z terminem końcowego rozliczenia przypadającego na wrzesień 2027 r.).

#### **2. Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mających istotny wpływ na skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe**

Nie wystąpiły czynniki ani zdarzenia o nietypowym charakterze mające istotny wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe.

#### **3. Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników**

Zarząd spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych SA nie publikował prognoz wyników finansowych na I kwartał 2021 r.

#### **4. Objasnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Grupy Kapitałowej w prezentowanym okresie**

Działalność Grupy Kapitałowej nie ma charakteru działalności sezonowej lub cyklicznej.

#### **5. Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych**

W dniu 14 stycznia 2021 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę o emisji zabezpieczonych obligacji serii B. Emisja obligacji została przeprowadzona w drodze oferty prywatnej w trybie art. 33 pkt 1 ustawy o obligacjach z dnia 15 stycznia 2015 r. W dniu 14 stycznia 2021 roku Spółka przydzieliła 8.908 obligacji serii B trzem obligatariuszom instytucjonalnym (nota 26.6 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres kończący się 31 marca 2021 r.).

W dniu 18 stycznia 2021 r. Spółka spłaciła w całości zadłużenie wynikające z emisji zabezpieczonych obligacji serii A.

## **6. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy**

Spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych SA w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2021 r. nie wypłacała, ani nie deklarowała dywidendy do wypłaty.

## **7. Informacje o postępowaniach toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej**

W I kwartale 2021 r., ani Jednostka Dominująca, ani pozostałe spółki z Grupy Kapitałowej nie uczestniczyły w postępowaniu przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej dotyczących zobowiązań lub wierzytelności spółek Grupy, które miałyby istotny charakter dla Jednostki dominującej lub Grupy.

## **8. Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi zawartych na warunkach innych niż rynkowe**

W I kwartale 2021 r. ani Jednostka Dominująca, ani pozostałe spółki z Grupy Kapitałowej nie zawierały transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

## **9. Informacje o udzieleniu poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji**

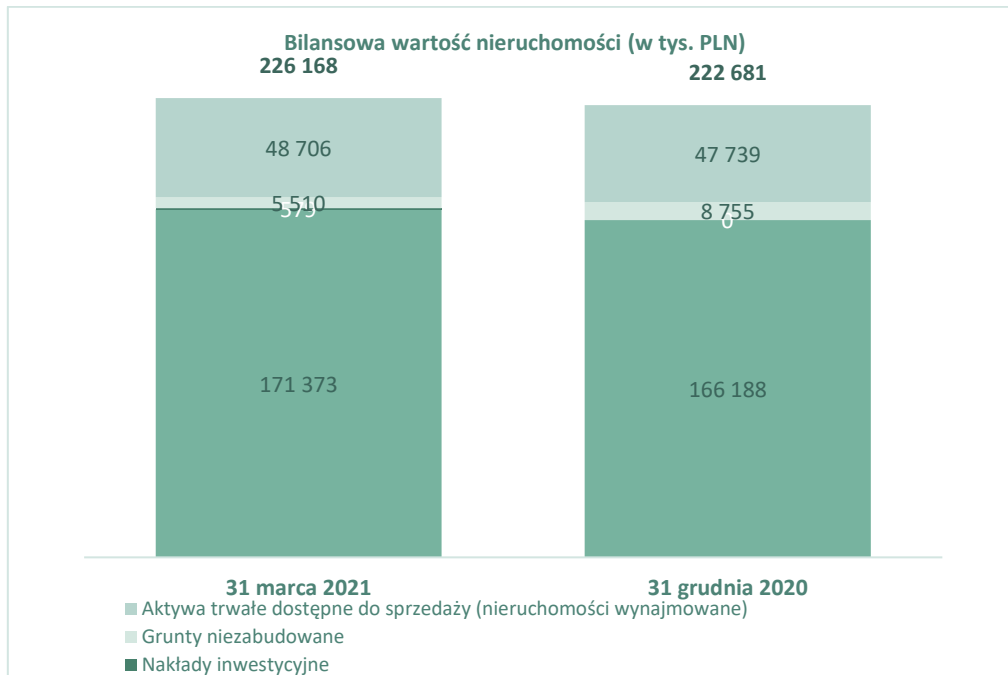
W I kwartale 2021 r. ani Jednostka Dominująca, ani pozostałe spółki z Grupy Kapitałowej nie udzielały poręczeń kredytu lub pożyczki ani gwarancji podmiotom spoza Grupy.

## **10. Inne informacje istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Grupę**

### **Wartość nieruchomości inwestycyjnych**

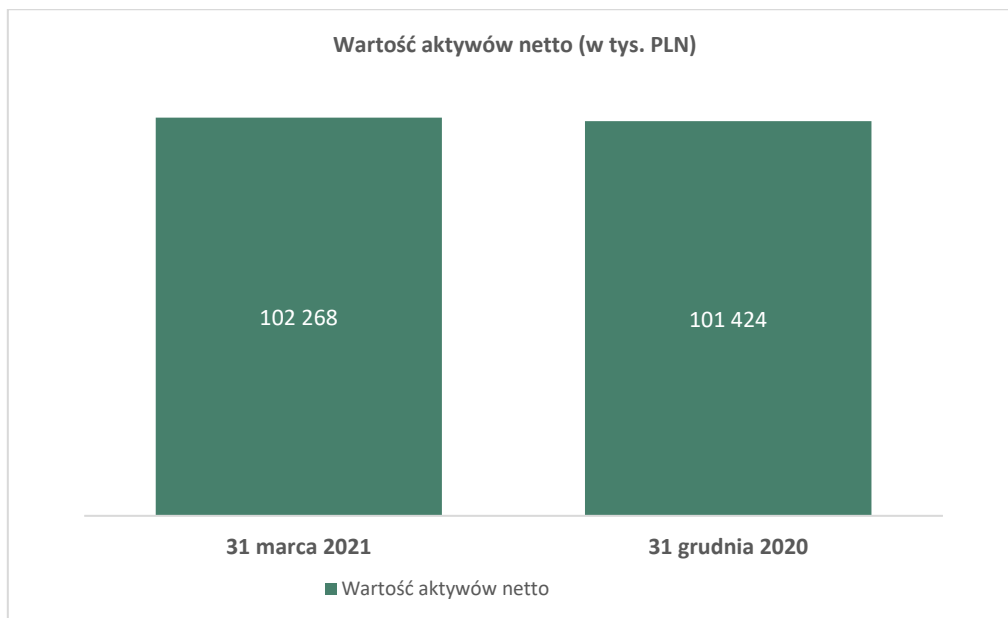
Grupa posiada nieruchomości inwestycyjne, zarówno obiekty magazynowe jak i handlowe, co do których posiada tytuł własności lub prawo wieczystego użytkowania gruntów. Ich wynajem stanowi podstawową działalność operacyjną Grupy.

Grupa zleca wyceny nieruchomości niezależnym rzeczoznawcom raz do roku. Grupa zleca wyceny nieruchomości niezależnym rzeczoznawcom raz do roku. Ostatnia wycena rzeczoznawcy została dokonana na dzień 31 grudnia 2020 r. Na dzień 31 marca 2021 r. Zarząd dokonał aktualizacji wyceny nieruchomości wynajmowanych (metoda dochodowa) w związku ze zmianą kursu EUR/PLN.



### Wartość aktywów netto

Wartość aktywów netto na dzień 31 marca 2021 r. wzrosła w stosunku do dnia 31 grudnia 2020 r. o 845 tys. zł tj. o 0,8 %. Wzrost ten jest spowodowany uzyskanym zyskiem netto w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2021 r. wynoszącym 845 tys. zł.





## **11. Wskazanie czynników, które w ocenie Spółki będą miały wpływ na osiągnięte przez Grupę wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału**

Wpływ na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej w perspektywie następnego kwartału mogą mieć następujące czynniki :

- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych,
- zmiany kursów walutowych,
- wycena zobowiązań kredytowych oraz środków pieniężnych wyrażonych w walucie euro z tytułu zmiany kursu waluty,
- zmiana stóp procentowych oraz wycena i realizacja instrumentów pochodnych,
- poziom wynajmu powierzchni magazynowych i handlowych,
- realizacja inwestycji.

## IV. Wybrane dane finansowe spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.

Do przeliczenia bilansu jednostkowego sprawozdania finansowego spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. na dzień 31 marca 2021 r., 31 grudnia 2020 r. oraz 31 marca 2020 r. przyjęto średni kurs NBP na ostatni dzień danego okresu sprawozdawczego:

|                              | 31 marca 2021 r. | 31 grudnia 2020 r. | 31 marca 2020 r. |
|------------------------------|------------------|--------------------|------------------|
| Średni kurs eur/pln na dzień | 4,6603           | 4,6148             | 4,5523           |

Wybrane dane bilansowe jednostkowego sprawozdania finansowego w przeliczeniu na euro:

| Na dzień                     | 31 marca 2021 r. | 31 marca 2021 r. | 31 grudnia 2020 r. | 31 grudnia 2020 r. | 31 marca 2020 r. | 31 marca 2020 r. |
|------------------------------|------------------|------------------|--------------------|--------------------|------------------|------------------|
|                              | w tys. PLN       | w tys. EUR       | w tys. PLN         | w tys. EUR         | w tys. PLN       | w tys. EUR       |
| Aktywa trwałe                | 96 544           | 20 716           | 100 084            | 21 688             | 103 887          | 22 821           |
| Aktywa obrotowe              | 12 066           | 2 589            | 7 936              | 1 720              | 1 353            | 297              |
| Kapitał (fundusz) własny     | 83 086           | 17 828           | 83 229             | 18 035             | 82 821           | 18 193           |
| Rezerwy na zobowiązania      | 1 194            | 256              | 1 206              | 261                | 840              | 185              |
| Zobowiązania długoterminowe  | 14 978           | 3 214            | 14 264             | 3 091              | 12 265           | 2 694            |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 9 352            | 2 007            | 9 323              | 2 020              | 9 314            | 2 046            |
| Liczba akcji w tys. szt.     | <b>4 166</b>     |                  | <b>4 166</b>       |                    | <b>4 166</b>     |                  |

Do przeliczenia danych jednostkowego rachunku zysków i strat oraz do przeliczenia rachunku przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2021 r. do 31 marca 2021 r. oraz za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 marca 2020 r. przyjęto średni kurs euro stanowiący średnią arytmetyczną średnich kursów NBP na ostatni dzień każdego miesiąca kalendarzowego danego okresu sprawozdawczego:

|                              | od 1 stycznia 2021 r. do 31 marca 2021 r. | od 1 stycznia 2020 r. do 31 marca 2020 r. |
|------------------------------|---|---|
| Średni kurs eur/pln za okres | 4,5721                                    | 4,3963                                    |

Wybrane dane rachunku zysków lub strat w przeliczeniu na euro:

| Za okres                                  | od 1 stycznia 2021 r. do 31 marca 2021 r. |             | od 1 stycznia 2020 r. do 31 marca 2020 r. |             |
|---|---|-------------|---|-------------|
|   | w tys. PLN                                | w tys. EUR  | w tys. PLN                                | w tys. EUR  |
| Przychody ze sprzedaży                    | 886                                       | 194         | 783                                       | 178         |
| Koszty działalności operacyjnej           | (1 316)                                   | (288)       | (950)                                     | (216)       |
| Zysk (strata) na sprzedaży                | (430)                                     | (94)        | (167)                                     | (38)        |
| Zysk (strata) na działalności operacyjnej | (383)                                     | (84)        | (150)                                     | (34)        |
| Przychody / (koszty) finansowe netto      | 190                                       | 42          | (80)                                      | (18)        |
| Zysk (strata) brutto                      | (193)                                     | (42)        | (230)                                     | (52)        |
| <b>Zysk (strata) netto</b>                | <b>(143)</b>                              | <b>(31)</b> | <b>(200)</b>                              | <b>(45)</b> |

Wybrane dane sprawozdania z przepływów pieniężnych w przeliczeniu na euro:

| <b>Za okres</b>  | <b>od 1 stycznia 2021 r.<br/>do 31 marca 2021 r.</b> |            | <b>od 1 stycznia 2020 r.<br/>do 31 marca 2020 r.</b> |             |
|--|--|------------|--|-------------|
|  | w tys. PLN   | w tys. EUR | w tys. PLN   | w tys. EUR  |
| Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej   | (941)  | (206)      | 31   | 7           |
| Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej | 4 118  | 901        | 8  | 2           |
| Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej    | 160  | 35         | (177)  | (40)        |
| <b>Przepływy pieniężne razem</b>                                 | <b>3 337</b>   | <b>730</b> | <b>(138)</b>   | <b>(31)</b> |



## **BIURO INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH S.A.**

KWARTALNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
za okres od 1 stycznia 2021 r. do 31 marca 2021 r.

## 1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe jednostki **Biuro Inwestycji Kapitałowych Spółka Akcyjna**, NIP:6761109914 za okres od 1 stycznia 2021 r. do 31 marca 2021 r. zostało sporządzone zgodnie z Ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2021 r. poz. 217) i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi, jak również zgodnie z zasadami rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

Miejscowość: Kraków  
Kod pocztowy: 30- 716  
Ulica: Albatrosów 2

Jednostka została zarejestrowana 10 września 2002 r. przez Sąd Rejonowy dla Krakowa- Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000121747 w rejestrze: przedsiębiorców.

Okres trwania działalności oznaczony został na czas nieokreślony.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości.

Nie istnieją okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenie kontynuowania przez jednostkę działalności.

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki jest:

- 6810Z kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 6832Z zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
- 7010Z działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych,
- 7022Z pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania.

Jednostka nie posiada wewnętrznej jednostki sporządzającej samodzielne sprawozdanie finansowe.

W okresie za jaki sporządzono sprawozdanie finansowe nie nastąpiło połączenie spółek.

Wszystkie dane finansowe w skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółki, o ile nie zaznaczono inaczej, prezentowane są w tysiącach PLN.

Sprawozdanie finansowe sporządzono stosując zasady rachunkowe w zakresie niezmienionym w odniesieniu do zasad zastosowanych przy sporządzeniu rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego za rok 2020. Przyjęte przez Spółkę zasady rachunkowości stosowane były w sposób ciągły i są zgodne z zasadami rachunkowości stosowanymi w poprzednim roku obrotowym.

**Bilans na dzień**

|   |               | 31 marca<br>2021 r. | 31 grudnia<br>2020 r. | 31 marca<br>2020 r. |
|---|---------------|---------------------|-----------------------|---------------------|
| <b>AKTYWA</b>   | <b>Nota</b>   |                     |                       |                     |
| <b>Aktywa trwałe</b>  |               | <b>96 544</b>       | <b>100 084</b>        | <b>103 887</b>      |
| <b>Wartości niematerialne i prawne</b>  | <b>2.1</b>    | -                   | -                     | <b>6</b>            |
| Inne wartości niematerialne i prawne  |               | -                   | -                     | 6                   |
| <b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>   | <b>2.2</b>    | <b>544</b>          | <b>584</b>            | <b>296</b>          |
| Środki trwałe   |               | 544                 | 584                   | 290                 |
| urządzenia techniczne i maszyny   |               | 3                   | 3                     | -                   |
| środki transportu   |               | 541                 | 581                   | 290                 |
| Środki trwałe w budowie   |               | -                   | -                     | 6                   |
| Zaliczki na środki trwałe   |               | -                   | -                     | -                   |
| <b>Inwestycje długoterminowe</b>  | <b>2.3</b>    | <b>95 098</b>       | <b>98 636</b>         | <b>102 886</b>      |
| Długoterminowe aktywa finansowe   | <b>2.3.2</b>  | 95 098              | 98 636                | 102 886             |
| w jednostkach powiązanych   | <b>2.3.2</b>  | 95 098              | 98 636                | 102 886             |
| - udziały lub akcje   |               | 61 402              | 61 402                | 60 936              |
| - udzielone pożyczki  |               | 33 696              | 37 234                | 41 950              |
| w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale           |               | -                   | -                     | -                   |
| - udziały lub akcje   |               | -                   | -                     | -                   |
| - inne długoterminowe aktywa finansowe  |               | -                   | -                     | -                   |
| <b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>  |               | <b>902</b>          | <b>864</b>            | <b>699</b>          |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego   | <b>2.14.3</b> | 902                 | 864                   | 699                 |
| Inne rozliczenia międzyokresowe   |               | -                   | -                     | -                   |
| <b>Aktywa obrotowe</b>  |               | <b>12 066</b>       | <b>7 937</b>          | <b>1 353</b>        |
| <b>Należności krótkoterminowe</b>   | <b>2.4</b>    | <b>2 015</b>        | <b>1 581</b>          | <b>1 080</b>        |
| Należności od jednostek powiązanych   |               | 2 008               | 1 574                 | 1 065               |
| z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:  | <b>2.4.1</b>  | 2 008               | 1 574                 | 1 065               |
| - do 12 miesięcy  |               | 2 008               | 1 574                 | 1 065               |
| Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale |               | -                   | -                     | -                   |
| z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:  | <b>2.4.2</b>  | -                   | -                     | -                   |
| - do 12 miesięcy  |               | -                   | -                     | -                   |
| Należności od pozostałych jednostek   |               | 7                   | 7                     | 15                  |
| z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:  | <b>2.4.3</b>  | 7                   | 7                     | 12                  |
| - do 12 miesięcy  |               | 1                   | 1                     | 6                   |
| Z tytułu podatków   |               | -                   | -                     | -                   |
| Inne  |               | -                   | -                     | 3                   |

|   | Nota         | 31 marca<br>2021 r. | 31 grudnia<br>2020 r. | 31 marca<br>2020 r. |
|---|--------------|---------------------|-----------------------|---------------------|
| <b>Inwestycje krótkoterminowe</b>                 |              | <b>9 706</b>        | <b>6 312</b>          | <b>12</b>           |
| Krótkoterminowe aktywa finansowe                  |              | 9 706               | 6 312                 | 12                  |
| w jednostkach powiązanych                         | <b>2.5.1</b> | 6 169               | 6 112                 | -                   |
| - udzielone pożyczki                              |              | 6 145               | 6 088                 | -                   |
| - udziały lub akcje                               |              | 24                  | 24                    | -                   |
| środki pieniężne i inne aktywa pieniężne          | <b>2.5.2</b> | 3 537               | 200                   | 12                  |
| - środki pieniężne w kasie i na rachunkach        |              | 8                   | 27                    | 7                   |
| - inne środki pieniężne                           |              | 3 529               | 173                   | 5                   |
| <b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b> | <b>2.6</b>   | <b>345</b>          | <b>44</b>             | <b>261</b>          |
| <b>AKTYWA RAZEM</b>                               |              | <b>108 610</b>      | <b>108 021</b>        | <b>105 240</b>      |

|  |               | 31 marca<br>2021 r. | 31 grudnia<br>2020 r. | 31 marca<br>2020 r. |
|--|---------------|---------------------|-----------------------|---------------------|
| <b>PASYWA</b>  | <b>Nota</b>   |                     |                       |                     |
| <b>Kapitał (fundusz)własny</b>   | <b>2.7</b>    | <b>83 086</b>       | <b>83 229</b>         | <b>82 821</b>       |
| Kapitał (fundusz)podstawowy  |               | 4 166               | 4 166                 | 4 166               |
| Kapitał (fundusz) zapasowy w tym<br>nadwyżka wartości sprzedaży<br>(wartości emisyjnej nad wartością<br>nominalną udziałów( akcji) |               | 78 164              | 78 164                | 77 415              |
| Kapitał(fundusz)z aktualizacji wyceny  |               | 21 363              | 21 363                | 21 363              |
| Pozostałe kapitały (fundusze)rezerwowe   |               | 304                 | 304                   | -                   |
| Zysk (strata) netto z lat ubiegłych  |               | 454                 | 454                   | 691                 |
| Zysk(strata) netto   |               | 141                 | -                     | 749                 |
|  |               | (143)               | 141                   | (200)               |
| <b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>  |               | <b>25 524</b>       | <b>24 792</b>         | <b>22 419</b>       |
| <b>Rezerwy na zobowiązania</b>   |               | <b>1 194</b>        | <b>1 206</b>          | <b>840</b>          |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku<br>dochodowego  | <b>2.14.3</b> | 1 194               | 1 206                 | 840                 |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>   | <b>2.8</b>    | <b>14 978</b>       | <b>14 264</b>         | <b>12 265</b>       |
| Wobec jednostek powiązanych  | <b>2.8.1</b>  | 14 693              | 13 953                | 12 106              |
| Wobec pozostałych jednostek  | <b>2.8.2</b>  | 285                 | 311                   | 159                 |
| inne zobowiązania finansowe<br>z tytułu emisji dłużnych papierów<br>wartościowych  |               | 285                 | 311                   | 159                 |
|  |               | -                   | -                     | -                   |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>  |               | <b>9 352</b>        | <b>9 322</b>          | <b>9 314</b>        |
| Wobec jednostek powiązanych  |               | -                   | -                     | 24                  |
| Z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:   |               | -                   | -                     | 24                  |
| - do 12 miesięcy   |               | -                   | -                     | 24                  |
| Wobec pozostałych jednostek  |               | 9 352               | 9 322                 | 9 290               |
| z tytułu emisji dłużnych papierów<br>wartościowych   |               | 8 934               | 8 838                 | 8 887               |
| inne zobowiązania finansowe  | <b>2.8.2</b>  | 99                  | 102                   | 157                 |
| z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:   | <b>2.11.1</b> | 132                 | 274                   | 135                 |
| - do 12 miesięcy   |               | 132                 | 274                   | 135                 |
| z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń<br>społecznych i zdrowotnych oraz innych<br>tytułów publicznoprawnych                          |               | 186                 | 108                   | 110                 |
| z tytułu wynagrodzeń   |               | 1                   | -                     | -                   |
| <b>PASYWA RAZEM</b>  |               | <b>108 610</b>      | <b>108 021</b>        | <b>105 240</b>      |



## Rachunek zysków i strat (wariant porównawczy) za okres

| Nota  | od 1 stycznia 2021 r.<br>do 31 marca 2021 r. | od 1 stycznia 2020 r.<br>do 31 marca 2020 r. |
|---|--|--|
| <b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi</b> | <b>886</b>                                   | <b>783</b>                                   |
| - w tym od jednostek powiązanych                      | 886  | 783  |
| <b>Przychody netto ze sprzedaży produktów</b>         | <b>886</b>                                   | <b>783</b>                                   |
| - od jednostek powiązanych                            | 886  | 783  |
| - od pozostałych jednostek                            | -  | -  |
| <b>Koszty działalności operacyjnej</b>                | <b>(1 316)</b>                               | <b>(950)</b>                                 |
| Koszty w układzie rodzajowym                          | (1 316)                                      | (950)  |
| Amortyzacja   | (41)   | (37)   |
| Zużycie materiałów i energii                          | (29)   | (33)   |
| Usługi obce   | (402)  | (198)  |
| Podatki i opłaty                                      | (30)   | (84)   |
| - pozostałe podatki i opłaty                          | -  | -  |
| Wynagrodzenia   | (656)  | (489)  |
| Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia            | (146)  | (91)   |
| Pozostałe koszty rodzajowe                            | (12)   | (18)   |
| <b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>                     | <b>(430)</b>                                 | <b>(167)</b>                                 |
| <b>Pozostałe przychody operacyjne</b>                 | <b>47</b>                                    | <b>17</b>                                    |
| Zysk z tytułu zbycia niefinansowych aktywów trwałych  | -  | -  |
| Inne przychody operacyjne                             | 47   | -  |
| <b>Pozostałe koszty operacyjne</b>                    | <b>-</b>                                     | <b>-</b>                                     |
| Inne koszty operacyjne                                | -  | -  |
| <b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>       | <b>(383)</b>                                 | <b>(150)</b>                                 |
| <b>Przychody finansowe</b>                            | <b>2.12</b>                                  | <b>637</b>                                   |
| Odsetki   | 637  | 654  |
| - w tym od jednostek powiązanych                      | 637  | 654  |
| - w tym od jednostek pozostałych                      | -  | -  |
| Zysk ze zbycia inwestycji                             | -  | -  |
| Inne  | -  | -  |
| <b>Koszty finansowe</b>                               | <b>2.13</b>                                  | <b>(447)</b>                                 |
| Odsetki   | (342)  | (403)  |
| - w tym od jednostek powiązanych                      | (144)  | (123)  |
| Inne  | (105)  | (331)  |
| <b>Zysk brutto</b>                                    | <b>(193)</b>                                 | <b>(230)</b>                                 |
| Podatek dochodowy                                     | 2.14.1                                       | 50   |
| <b>Zysk netto</b>                                     | <b>(143)</b>                                 | <b>(200)</b>                                 |

## Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za okres

|   | od 1 stycznia<br>2021 r.<br>do 31 marca<br>2021 r. | od 1 stycznia<br>2020 r.<br>do 31 grudnia<br>2020 r. | od 1 stycznia<br>2020 r.<br>do 31 marca<br>2020 r. |
|---|--|--|--|
| <b>Kapitał własny na początek okresu (BO)</b>                     | <b>83 229</b>                                      | <b>83 021</b>  | <b>83 021</b>                                      |
| Kapitał własny na początek okresu (BO), po korektach              | 83 229   | 83 021   | 83 021   |
| <b>Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu</b>            | <b>4 166</b>                                       | <b>4 148</b>   | <b>4 148</b>                                       |
| Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego                           | -  | 18   | 18   |
| Zwiększenia (z tytułu)  | -  | 18   | 18   |
| -zarejestrowania podwyższenia kapitału                            | -  | 18   | 18   |
| <b>Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu</b>              | <b>4 166</b>                                       | <b>4 166</b>   | <b>4 166</b>                                       |
| <b>Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</b>              | <b>78 164</b>                                      | <b>77 415</b>  | <b>77 415</b>                                      |
| Zmiany kapitału zapasowego  | -  | 749  | -  |
| Zwiększenia (z tytułu)  | -  | 749  | -  |
| -z podziału zysku   | -  | 749  | -  |
| Zmniejszenia (z tytułu)   | -  | -  | -  |
| -wypłata dywidendy  | -  | -  | -  |
| <b>Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu</b>       | <b>78 164</b>                                      | <b>78 164</b>  | <b>77 415</b>                                      |
| <b>Kapitał(fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu</b>  | <b>304</b>   | -  | -  |
| Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny                             | -  | 304  | -  |
| Zwiększenia (z tytułu)  | -  | 304  | -  |
| -rozliczenie programu motywacyjnego                               | -  | 304  | -  |
| <b>Kapitał( fundusz)z aktualizacji wyceny na koniec okresu</b>    | <b>304</b>   | <b>304</b>   | -  |
| <b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu</b> | <b>454</b>   | <b>709</b>   | <b>709</b>   |
| Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych               | -  | (255)  | (18)   |
| Zwiększenia (z tytułu)  | -  | 67   | -  |
| -warranty subskrypcyjne   | -  | 67   | -  |
| -opłacone akcje   | -  | -  | -  |
| Zmniejszenia (z tytułu)   | -  | (322)  | (18)   |
| -zarejestrowanie podwyższenia kapitału                            | -  | (18)   | (18)   |
| -rozliczenie programu motywacyjnego                               | -  | (304)  | -  |
| <b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu</b>   | <b>454</b>   | <b>454</b>   | <b>691</b>   |
| <b>Zysk( strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>           | <b>141</b>   | <b>749</b>   | <b>749</b>   |
| Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach    | 141  | 749  | 749  |

|  |               |               |               |
|--|---------------|---------------|---------------|
| Zwiększenia  | -             | -             | -             |
| Zmniejszenia ( z tytułu)   | -             | (749)         | -             |
| -wypłata dywidendy   | -             | -             | -             |
| -przeniesienie na kapitał zapasowy   | -             | (749)         | -             |
| <b>Zysk( strata)z lat ubiegłych na koniec okresu</b>   | <b>141</b>    | <b>-</b>      | <b>749</b>    |
| <b>Wynik netto</b>   | <b>(143)</b>  | <b>141</b>    | <b>(200)</b>  |
| Zysk(starta) netto   | (143)         | 141           | (200)         |
| <b>Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)</b>  | <b>83 086</b> | <b>83 229</b> | <b>82 821</b> |
| <b>Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b> | <b>83 086</b> | <b>83 229</b> | <b>80 738</b> |

## Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia) za okres

|  | od 1 stycznia 2021 r.<br>do 31 marca 2021 r. | od 1 stycznia 2020 r.<br>do 31 marca 2020 r. |
|--|--|--|
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>              |  |  |
| <b>Zysk (strata) netto</b>   | <b>(143)</b>                                 | <b>(200)</b>                                 |
| <b>Korekty razem</b>   | <b>(798)</b>                                 | <b>231</b>                                   |
| Amortyzacja  | 41   | 37   |
| Strata/(zysk) z tytułu różnic kursowych                                      | 38   | 240  |
| Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)                                      | (295)  | (251)  |
| Strata/(zysk) z działalności inwestycyjnej                                   | -  | (2)  |
| Zmiana stanu rezerw  | (12)   | 124  |
| Zmiana stanu należności  | (435)  | 171  |
| Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów   | (63)   | (15)   |
| Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych                                      | <b>2.17.1</b>                                | (164)  |
| Inne korekty   | <b>2.17.2</b>                                | 91   |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>                  | <b>(941)</b>                                 | <b>31</b>                                    |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>            |  |  |
| <b>Wpływy</b>  | <b>4 457</b>                                 | <b>121</b>                                   |
| Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych  | -  | 86   |
| Z aktywów finansowych, w tym:  | 4 457  | 35   |
| w jednostkach powiązanych  | 4 457  | 35   |
| -spłata udzielonych pożyczek   | 3 760  | 35   |
| -odsetki   | 697  | -  |
| w pozostałych jednostkach  | -  | -  |
| - spłata udzielonych pożyczek krótkoterminowych                              | -  | -  |
| - odsetki  | -  | -  |
| Inne wpływy inwestycyjne   | -  | -  |
| <b>Wydatki</b>   | <b>(339)</b>                                 | <b>(113)</b>                                 |
| Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych | -  | (83)   |
| Na aktywa finansowe, w tym   | (339)  | (30)   |
| w jednostkach powiązanych  | (339)  | (30)   |
| w pozostałych jednostka  | -  | -  |
| - nabycie aktywów finansowych  | -  | -  |
| - udzielone pożyczki krótkoterminowe   | -  | -  |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>                | <b>4 118</b>                                 | <b>8</b>                                     |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>               |  |  |
| <b>Wpływy</b>  | <b>9 441</b>                                 | <b>-</b>                                     |
| Kredyty i pożyczki   | 800  | -  |
| Emisja dłużnych papierów wartościowych                                       | 8 641  | -  |
| Inne wpływy finansowe  | -  | -  |
| <b>Wydatki</b>   | <b>(9 281)</b>                               | <b>(177)</b>                                 |

|  |              |              |
|--|--------------|--------------|
| Wykup dłużnych papierów wartościowych                      | (8 639)      | -            |
| Splaty kredytów i pożyczek                                 | (238)        | -            |
| Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego    | (29)         | (28)         |
| Odsetki  | (375)        | (149)        |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b> | <b>160</b>   | <b>(177)</b> |
| <b>Przepływy pieniężne netto razem</b>                     | <b>3 337</b> | <b>(138)</b> |
| <b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych</b>          | <b>3 337</b> | <b>(138)</b> |
| <b>Środki pieniężne na początek okresu</b>                 | <b>200</b>   | <b>150</b>   |
| <b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>                   | <b>3 537</b> | <b>12</b>    |

## 2. Dodatkowe informacje i objaśnienia

### 2.1. Wartości niematerialne i prawne

Zmiana stanu wartości niematerialnych i prawnych

|                           | Inne wartości<br>niematerialne i<br>prawne | Razem        |
|---------------------------|--|--------------|
| <b>Wartość brutto</b>     |  |              |
| 1 stycznia 2021 r.        | 128  | <b>128</b>   |
| Zwiększenia               | -  | -            |
| <b>31 marca 2021 r.</b>   | <b>128</b>                                 | <b>128</b>   |
| <b>Umorzenie</b>          |  |              |
| 1 stycznia 2020 r.        | (128)                                      | <b>(128)</b> |
| Zwiększenia               | -  | -            |
| <b>31 marca 2021 r.</b>   | <b>(128)</b>                               | <b>(128)</b> |
| <b>Wartość netto</b>      |  |              |
| <b>1 stycznia 2021 r.</b> | -  | -            |
| <b>31 marca 2021 r.</b>   | -  | -            |

## 2.2. Rzeczowe aktywa trwałe

### 2.2.1. Zmiana środków trwałych

|                           | Urządzenia<br>techniczne i<br>maszyny | Środki<br>transportu | Inne środki<br>trwałe | Razem        |
|---------------------------|---------------------------------------|----------------------|-----------------------|--------------|
| <b>Wartość brutto</b>     |                                       |                      |                       |              |
| 1 stycznia 2021 r.        | 171                                   | 783                  | 4                     | <b>958</b>   |
| Zwiększenia               | -                                     | -                    | -                     | -            |
| Zmniejszenia              | -                                     | -                    | -                     | -            |
| <b>31 marca 2021 r.</b>   | <b>171</b>                            | <b>783</b>           | <b>4</b>              | <b>958</b>   |
| <b>Umorzenie</b>          |                                       |                      |                       |              |
| 1 stycznia 2021 r.        | (168)                                 | (202)                | (4)                   | <b>(374)</b> |
| Zwiększenia               | -                                     | (40)                 | -                     | <b>(40)</b>  |
| Zmniejszenia              | -                                     | -                    | -                     | -            |
| <b>31 marca 2021 r.</b>   | <b>(168)</b>                          | <b>(242)</b>         | <b>(4)</b>            | <b>(414)</b> |
| <b>Wartość netto</b>      |                                       |                      |                       |              |
| <b>1 stycznia 2021 r.</b> | <b>3</b>                              | <b>581</b>           | -                     | <b>584</b>   |
| <b>31 marca 2021 r.</b>   | <b>3</b>                              | <b>541</b>           | -                     | <b>544</b>   |

Spółka na dzień 31 marca 2021 roku wykazuje środki trwałe użytkowane na podstawie umowy leasingu w wartości netto 541 tys. zł.

### 2.2.2. Środki trwałe w budowie

Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie za okres od 1 stycznia do 31 marca 2021 r. wyniósł 0 tys. zł ( w całym 2020 r.: 96 tys. zł).

## 2.3. Inwestycje długoterminowe

### 2.3.1. Zmiana stanu inwestycji długoterminowych

|                           | Długoterminowe aktywa<br>finansowe | Razem          |
|---------------------------|------------------------------------|----------------|
| <b>Wartość brutto</b>     |                                    |                |
| 1 stycznia 2021 r.        | 98 636                             | <b>98 636</b>  |
| Zwiększenia               | 919                                | <b>919</b>     |
| Zmniejszenia              | (4 457)                            | <b>(4 457)</b> |
| <b>31 marca 2021 r.</b>   | <b>95 098</b>                      | <b>95 098</b>  |
| <b>Wartość netto</b>      |                                    |                |
| <b>1 stycznia 2021 r.</b> | <b>98 636</b>                      | <b>98 636</b>  |
| <b>31 marca 2021 r.</b>   | <b>95 098</b>                      | <b>95 098</b>  |

### 2.3.2. Długoterminowe aktywa finansowe

| w jednostkach powiązanych | 31 marca 2021 r. | 31 grudnia 2020 r. | 31 marca 2020 r. |
|---------------------------|------------------|--------------------|------------------|
| Udziały lub akcje         | 61 402           | 61 402             | 60 936           |
| Udzielone pożyczki        | 33 696           | 37 234             | 41 950           |
|                           | <b>95 098</b>    | <b>98 636</b>      | <b>102 886</b>   |

### 2.3.3. Przeszacowanie wartości długoterminowych aktywów trwałych

W okresie od 1 stycznia 2021 do 31 marca 2021 wartość dokonanych przeszacowań długoterminowych aktywów niefinansowych wyniosła 538 tys. zł i wynika ona ze zwiększenia wartości należności z tytułu odsetek od pożyczek udzielonych przez Spółkę.

### 2.3.4. Wykaz spółek stowarzyszonych i zależnych

#### Spółki zależne, współzależne i stowarzyszone bezpośrednio

Stan na 31 marca 2021 r.

| Nazwa Spółki   | Siedziba | Przedmiot przedsiębiorstwa  | Wartość księgową udziałów | % posiadanych udziałów/ akcji | % ogólnej liczby głosów w organie stanowiącym |
|--|----------|---|---------------------------|-------------------------------|---|
| Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o.    | Kraków   | Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków | 14 796                    | 100%                          | 100%  |
| Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.    | Kraków   | Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków | 14 557                    | 100%                          | 100%  |
| Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. | Kraków   | Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków | 15 313                    | 100%                          | 100%  |
| Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. | Kraków   | Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków | 5 801                     | 100%                          | 100%  |
| Biuro Inwestycji Kapitałowych 2 Sp. z o.o.           | Kraków   | Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie                 | 1 055                     | 100%                          | 100%  |
| Biuro Inwestycji Kapitałowych Property 1 Sp. z o.o.  | Kraków   | Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków | 5 472                     | 100%                          | 100%  |
| Biuro Inwestycji Kapitałowych 5 Sp. z o.o.           | Kraków   | Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków | 4 403                     | 100%                          | 100%  |
| Marathon 2 Sp. z o.o.                                | Kraków   | Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków | 24                        | 47%                           | 47%   |
| Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o.           | Kraków   | Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków | 5                         | 95%                           | 95%   |

**Dane ze sprawozdań finansowych sporządzonych na dzień 31 marca 2021 r. i za okres 1 stycznia 2021 – 31 marca 2021 r.**

| Nazwa Spółki   | Kapitał zakładowy | Zysk/(strata) netto za bieżący okres | Kapitał zapasowy i kapitały rezerwowe | Zysk/(strata) z lat ubiegłych | Kapitał własny na dzień bilansowy | Przychody ze sprzedaży |
|--|-------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|------------------------|
| Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o. *    | 14 794            | 151                                  | -                                     | 1 767                         | 16 711                            | 904                    |
| Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o. *    | 14 556            | 117                                  | -                                     | 3 080                         | 17 753                            | 862                    |
| Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. * | 15 311            | (277)                                | 854                                   | (4 811)                       | 11 077                            | -                      |
| Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. * | 5 800             | (347)                                | 2 078                                 | 1 886                         | 9 418                             | 962                    |
| Biuro Inwestycji Kapitałowych 2 Sp. z o.o. *           | 1 050             | (5)                                  | 33                                    | (1 379)                       | (302)                             | 153                    |
| Biuro Inwestycji Kapitałowych Property 1 Sp. z o.o. *  | 1 800             | (12)                                 | 4 496                                 | (796)                         | 5 488                             | -                      |
| Biuro Inwestycji Kapitałowych 5 Sp. z o.o. *           | 4 400             | (17)                                 | -                                     | 688                           | 5 071                             | -                      |
| Marathon 2 Sp. z o.o.                                  | 50                | (106)                                | 5                                     | (3 179)                       | (3 231)                           | -                      |
| Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o. *           | 5                 | (300)                                | -                                     | (2 332)                       | (2 627)                           | -                      |

**Dane ze sprawozdań finansowych sporządzonych na dzień 31 marca 2021 r. i za okres 1 stycznia 2021 – 31 marca 2021 r.**

| Nazwa Spółki   | Zobowiązania długo-terminowe | Zobowiązania krótko-terminowe | Należności długo-terminowe | Należności krótko-terminowe | Aktywa razem |
|--|------------------------------|-------------------------------|----------------------------|-----------------------------|--------------|
| Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o. *    | 291                          | 10 325                        | -                          | 2                           | 32 138       |
| Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o. *    | 525                          | 12 041                        | -                          | 247                         | 33 537       |
| Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. * | 440                          | 563                           | -                          | 1 504                       | 12 146       |
| Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. * | 23 890                       | 2 127                         | 1 203                      | 254                         | 36 857       |
| Biuro Inwestycji Kapitałowych 2 Sp. z o.o. *           | 638                          | 54                            | -                          | 370                         | 390          |
| Biuro Inwestycji Kapitałowych Property 1 Sp. z o.o. *  | 173                          | 1                             | -                          | -                           | 5 662        |
| Biuro Inwestycji Kapitałowych 5 Sp. z o.o. *           | -                            | 2                             | -                          | 2                           | 5 074        |
| Marathon 2 Sp. z o.o.*                                 | 12 535                       | 1                             | -                          | -                           | 9 368        |
| Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o. *           | 28 372                       | -                             | -                          | -                           | 25 901       |

Sprawozdania finansowe powyższych spółek przygotowywane są według przepisów Ustawy o Rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 217) i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi. Zgodnie z przyjętymi przez spółki zasadami rachunkowości, wycena nieruchomości do wartości godziwej dokonywana jest wyłącznie na koniec roku obrotowego, który pokrywa się z rokiem obrotowym jednostki dominującej (za wyjątkiem sytuacji, gdy dana spółka wprowadza nieruchomość inwestycyjną do ksiąg rachunkowych w trakcie roku obrotowego i wycenia do wartości godziwej).



## Spółki zależne, współzależne i stowarzyszone pośrednio

Stan na 31 marca 2021 r.

| Nazwa Spółki                    | Siedziba | Przedmiot przedsiębiorstwa  | Wartość udziałów | % posiadanych udziałów/akcji | % ogólnej liczby głosów w organie stanowiącym |
|---------------------------------|----------|---|------------------|------------------------------|---|
| Savia Karpaty Sp. z o.o.*       | Kraków   | Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków | 7 401*           | 47%*                         | 47%*  |
| Themis Development Sp. z o.o.** | Kraków   | Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków | 13 082           | 95%                          | 95%   |

\*100% udziałów w spółce Savia Karpaty Sp. z o.o. posiada spółka Marathon 2 Sp. z o.o., a spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. posiada 47% udziałów w spółce Marathon 2 Sp. z o.o.

\*\*95% udziałów w spółce Themis Development Sp. z o.o. posiada spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o.

## Dane ze sprawozdań finansowych sporządzonych na dzień 31 marca 2021 r. i za okres 1 stycznia 2021 – 31 marca 2021 r.

| Nazwa Spółki                  | Kapitał zakładowy | Zysk/(strata) netto za bieżący okres | Kapitał zapasowy i kapitały rezerwowe | Zysk/(strata) z lat ubiegłych | Kapitał własny na dzień bilansowy | Przychody ze sprzedaży |
|-------------------------------|-------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|------------------------|
| Savia Karpaty Sp. z o.o.      | 3 544             | (272)                                | 3 694                                 | 9 632                         | 16 598                            | 866                    |
| Themis Development Sp. z o.o. | 400               | (227)                                | 37 636                                | (16961)                       | 20 849                            | 1 625                  |

## Dane ze sprawozdań finansowych sporządzonych na dzień 31 marca 2021 r. i za okres 1 stycznia 2021 – 31 marca 2021 r.

| Nazwa Spółki                  | Zobowiązania długo-terminowe | Zobowiązania krótko-terminowe | Należności długo-terminowe | Należności krótko-terminowe | Aktywa razem |
|-------------------------------|------------------------------|-------------------------------|----------------------------|-----------------------------|--------------|
| Savia Karpaty Sp. z o.o.      | 23 242                       | 1 724                         | -                          | 6                           | 45 802       |
| Themis Development Sp. z o.o. | 12 294                       | 45 399                        | 363                        | 285                         | 79 955       |

Sprawozdania finansowe powyższych spółek przygotowywane są według przepisów Ustawy o Rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 217) i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi. Zgodnie z przyjętymi przez spółki zasadami rachunkowości, wycena nieruchomości do wartości godziwej dokonywana jest wyłącznie na koniec roku obrotowego, który pokrywa się z rokiem obrotowym jednostki dominującej (za wyjątkiem sytuacji, gdy dana spółka wprowadza nieruchomość inwestycyjną do ksiąg rachunkowych w trakcie roku obrotowego i wycenia do wartości godziwej).

Powyższe dane pochodzą ze sprawozdań finansowych nie podlegających badaniu/przeładowi przez biegłego rewidenta na dzień 31 marca 2021 r.

W bieżącym okresie nie dokonywano odpisów aktualizujących wartości udziałów/akcji.

## 2.4. Należności krótkoterminowe

2.4.1. Struktura wiekowa należności krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług od jednostek powiązanych

|                                    | 31 marca 2021 r. | 31 grudnia 2020 r. | 31 marca 2020 r. |
|------------------------------------|------------------|--------------------|------------------|
| <i>O okresie spłaty</i>            |                  |                    |                  |
| Nieprzeterminowane (bieżące)       | 1 965            | 1 497              | 901              |
| Przeterminowane do 1 miesiąca      | 43               | 77                 | 162              |
| Przeterminowane od 1 do 3 miesięcy | -                | -                  | 2                |
| Przeterminowane od 3 do 6 miesięcy | -                | -                  | -                |
| <b>Stan należności netto</b>       | <b>2 008</b>     | <b>1 574</b>       | <b>1 065</b>     |

2.4.2. Struktura wiekowa należności krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale

|                               | 31 marca 2021 r. | 31 grudnia 2020 r. | 31 marca 2020 r. |
|-------------------------------|------------------|--------------------|------------------|
| <i>O okresie spłaty</i>       |                  |                    |                  |
| Nieprzeterminowane (bieżące)  | -                | -                  | -                |
| Przeterminowane do 1 miesiąca | -                | -                  | -                |
| <b>Stan należności netto</b>  | <b>-</b>         | <b>-</b>           | <b>-</b>         |

2.4.3. Struktura wiekowa należności krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług od pozostałych jednostek

|  | 31 marca 2021 r. | 31 grudnia 2020 r. | 31 marca 2020 r. |
|--|------------------|--------------------|------------------|
| <i>O okresie spłaty</i>                |                  |                    |                  |
| Do 12 miesięcy                         | 1                | 1                  | 6                |
| Przeterminowane powyżej 1 roku         | -                | -                  | 369              |
|  |                  | <b>1</b>           | <b>375</b>       |
| Stan należności brutto                 | 1                | 1                  | 375              |
| Odpis aktualizujący wartość należności | -                | -                  | (369)            |
| <b>Stan należności netto</b>           | <b>1</b>         | <b>1</b>           | <b>6</b>         |

2.4.4. Odpisy aktualizujące wartość należności krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług

|                    | Pozostałe jednostki |
|--------------------|---------------------|
| 1 stycznia 2021 r. | -                   |
| 31 marca 2021 r.   | -                   |

## 2.5. Inwestycje krótkoterminowe

### 2.5.1. Krótkoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych

|                    | 31 marca 2021 r. | 31 grudnia 2020 r. | 31 marca 2020 r. |
|--------------------|------------------|--------------------|------------------|
| Udzielone pożyczki | 6 145            | 6 088              | -                |
| Udziały lub akcje  | 24               | 24                 | -                |
|                    | <b>6 169</b>     | <b>6 112</b>       | -                |

### 2.5.2. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

|   | 31 marca 2021 r. | 31 grudnia 2020r. | 31 marca 2020 r. |
|---|------------------|-------------------|------------------|
| Środki pieniężne w kasie i na rachunkach w tym: | 8                | 27                | 7                |
| - środki na rachunku Vat                        | 7                | -                 | 4                |
| Inne środki pieniężne                           | 3 529            | 173               | 5                |
|   | <b>3 537</b>     | <b>200</b>        | <b>12</b>        |

## 2.6. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

|  | 31 marca 2021 r. | 31 grudnia 2020 r. | 31 marca 2020 r. |
|--|------------------|--------------------|------------------|
| Ubezpieczenia                                    | 24               | 24                 | 26               |
| Prenumerata                                      | 1                | 2                  | 1                |
| Pozostałe (reklama, VAT naliczony do odliczenia) | 35               | 6                  | 13               |
| Dyskonto obligacji                               | 213              | 12                 | 207              |
| Przedpłata                                       | 72               | -                  | 14               |
|  | <b>345</b>       | <b>44</b>          | <b>261</b>       |

## 2.7. Kapitał własny

### Struktura własności kapitału zakładowego

Akcjonariusze posiadający na dzień 31 marca 2021 r. bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.:

| Akcjonariusz              | Liczba akcji w szt. | Udział w kapitale zakładowym | Liczba głosów na WZ | Udział w głosach na WZ |
|---------------------------|---------------------|------------------------------|---------------------|------------------------|
| Bogumił Tokarz            | 450 000             | 10,80%                       | 850 500             | 12,44%                 |
| Roman Wąsikiewicz         | 391 292             | 9,39%                        | 725 042             | 10,60%                 |
| Jacek Kłeczek             | 375 000             | 9,00%                        | 708 750             | 10,37%                 |
| Krzysztof Szewczyk        | 375 000             | 9,00%                        | 708 750             | 10,37%                 |
| Łukasz Wąsikiewicz        | 375 000             | 9,00%                        | 708 750             | 10,37%                 |
| Beata Kłeczek             | 375 000             | 9,00%                        | 708 750             | 10,37%                 |
| Jolanta Cepielik-Szewczyk | 375 000             | 9,00%                        | 708 750             | 10,37%                 |
| Pozostali                 | 1 449 975           | 34,81%                       | 1 716 975           | 25,11%                 |
|                           | <b>4 166 267</b>    | <b>100%</b>                  | <b>6 836 267</b>    | <b>100%</b>            |

Na dzień 31 marca 2021 r. kapitał zakładowy Spółki dominującej składał się z 2.066.267 akcji zwykłych i 2.100.000 akcji uprzywilejowanych, o wartości nominalnej 1,00 zł każda, w tym:

- 190.000 akcji serii A, imiennych, uprzywilejowanych, o wartości nominalnej 1,00 zł każda,
- 1.910.000 akcji serii G imiennych, uprzywilejowanych, o wartości nominalnej 1,00 zł każda,
- 900.000 akcji serii H na okaziciela, zwykłych, o wartości nominalnej 1,00 zł każda,
- 1.130.000 akcji serii I na okaziciela, zwykłych, o wartości nominalnej 1,00 zł każda,
- 36.267 akcji serii J na okaziciela, zwykłych, o wartości nominalnej 1,00 zł każda.

Akcjonariusze posiadający na dzień publikacji niniejszego sprawozdania bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.:

| <b>Akcjonariusz</b>            | <b>Liczba akcji<br/>w szt.</b> | <b>Udział w kapitale<br/>zakładowym</b> | <b>Liczba głosów na<br/>WZ</b> | <b>Udział w głosach<br/>na WZ</b> |
|--------------------------------|--------------------------------|---|--------------------------------|-----------------------------------|
| NREP NSF IV HOLDING 2 S.A.R.L. | 4 166 267                      | 100%                                    | 6 836 267                      | 100%                              |
|                                | <b>4 166 267</b>               | <b>100%</b>                             | <b>6 836 267</b>               | <b>100%</b>                       |

W dniu 9 kwietnia 2021 roku NREP NSF IV HOLDING 2 S.A. R.L. nabył w ramach przeprowadzonego wezwania na akcje Spółki w trybie art. 74 ust. 1 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, łącznie 4.120.474 akcje Spółki stanowiące 98,90% kapitału zakładowego oraz uprawniające do 6.790.747 głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki.

W dniu 9 kwietnia 2021 roku Pan Bogumił Tokarz zbył w ramach przeprowadzonego przez NREP NSF IV HOLDING 2 S.A. R.L. wezwania na akcje Spółki w trybie art. 74 ust. 1 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych wszystkie posiadane przez siebie akcje Spółki tj. 450.000 akcji stanowiących 10,80% kapitału zakładowego i uprawniające do 850.500 głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki.

W dniu 9 kwietnia 2021 roku Pan Roman Wąsikiewicz zbył w ramach przeprowadzonego przez NREP NSF IV HOLDING 2 S.A. R.L. wezwania na akcje Spółki w trybie art. 74 ust. 1 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych wszystkie posiadane przez siebie akcje Spółki tj. 391.292 akcje stanowiące 9,39% kapitału zakładowego i uprawniające do 725.042 głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki.

W dniu 9 kwietnia 2021 roku Pan Jacek Kłeczek zbył w ramach przeprowadzonego przez NREP NSF IV HOLDING 2 S.A. R.L. wezwania na akcje Spółki w trybie art. 74 ust. 1 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych wszystkie posiadane przez siebie akcje Spółki tj. 375.000 akcji stanowiących 9% kapitału zakładowego i uprawniające do 708.750 głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki.

W dniu 9 kwietnia 2021 roku Pani Beata Kłeczek zbyła w ramach przeprowadzonego przez NREP NSF IV HOLDING 2 S.A. R.L. wezwania na akcje Spółki w trybie art. 74 ust. 1 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych wszystkie posiadane przez siebie akcje Spółki tj. 375.000 akcji stanowiących 9% kapitału zakładowego i uprawniające do 708.750 głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki.

W dniu 9 kwietnia 2021 roku Pan Krzysztof Szewczyk zbył w ramach przeprowadzonego przez NREP NSF IV HOLDING 2 S.A. R.L. wezwania na akcje Spółki w trybie art. 74 ust. 1 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych wszystkie posiadane przez siebie akcje Spółki tj. 375.000 akcji stanowiących 9% kapitału zakładowego i uprawniające do 708.750 głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki.

W dniu 9 kwietnia 2021 roku Pani Jolanta Cepielik -Szewczyk zbyła w ramach przeprowadzonego przez NREP NSF IV HOLDING 2 S.A. R.L. wezwania na akcje Spółki w trybie art. 74 ust. 1 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych wszystkie posiadane przez siebie akcje Spółki tj. 375.000 akcji stanowiących 9% kapitału zakładowego i uprawniające do 708.750 głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki.

W dniu 9 kwietnia 2021 roku Pan Łukasz Wąsikiewicz zbył w ramach przeprowadzonego przez NREP NSF IV HOLDING 2 S.A. R.L. wezwania na akcje Spółki w trybie art. 74 ust. 1 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych wszystkie posiadane przez siebie akcje Spółki tj. 375.000 akcji stanowiących 9% kapitału zakładowego i uprawniające do 708.750 głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki.

W dniu 12 maja 2021 roku NREP NSF IV HOLDING 2 S.A. R.L. w ramach przymusowego wykupu akcji Spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych SA nabył 45 793 akcji Spółki dających 45 793 głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki, w wyniku czego stał się jedynym akcjonariuszem Spółki.

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania kapitał zakładowy Spółki dominującej składał się z 2.066.267 akcji zwykłych i 2.100.000 akcji uprzywilejowanych, o wartości nominalnej 1,00 zł każda, w tym:

- 190.000 akcji serii A, imiennych, uprzywilejowanych, o wartości nominalnej 1,00 zł każda,
- 1.910.000 akcji serii G imiennych, uprzywilejowanych, o wartości nominalnej 1,00 zł każda,
- 900.000 akcji serii H na okaziciela, zwykłych, o wartości nominalnej 1,00 zł każda,
- 1.130.000 akcji serii I na okaziciela, zwykłych, o wartości nominalnej 1,00 zł każda,
- 36.267 akcji serii J na okaziciela, zwykłych, o wartości nominalnej 1,00 zł każda.

Kapitał zakładowy został pokryty wkładami pieniężnymi oraz niepieniężnymi. Z akcjami Spółki związane jest prawo do łącznie 6.836.267 głosów na Walnym Zgromadzeniu. Wszystkie akcje uprawniają w jednakowym stopniu do majątku Spółki. 190.000 akcji uprzywilejowanych serii A dają prawo do 5 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, pozostałe akcje uprzywilejowane serii G tj. 1.910.000 akcji dają prawo do 2 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. W dniu 23 grudnia 2019 roku Zarząd Spółki, na podstawie obowiązującego w Spółce programu motywacyjnego oraz w ramach realizacji wymiany warrantów serii A2 na akcje serii J przez osoby uprawnione z tych warrantów, przydzielił 18.121 akcji zwykłych na okaziciela serii J, które zostały uprzednio w całości opłacone przez osoby uprawnione. Wydanie akcji serii J nastąpiło w dniu 12 lutego 2020 roku poprzez zapisanie tych akcji na rachunkach maklerskich osób uprawnionych. Podwyższenie kapitału zakładowego wynikające z ww. zdarzenia zostało zarejestrowane przez sąd rejestrowy w dniu 31 marca 2020 roku.

Stan posiadania bezpośrednio akcji Spółki przez Członków Zarządu na dzień 31 marca 2021 r.:

| <b>Osoby zarządzające</b> | <b>Liczba akcji w szt.</b> | <b>Udział w kapitale zakładowym</b> | <b>Liczba głosów na WZA</b> | <b>Udział w głosach na WZA</b> |
|---------------------------|----------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| Mirosław Koszany          | 8 894                      | 0,21%                               | 8 894                       | 0,13%                          |
| Roman Wąsikiewicz         | 391 292                    | 9,39%                               | 725 042                     | 10,60%                         |

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Członkowie Zarządu nie posiadali akcji Spółki.

W dniu 9 kwietnia Pan Roman Wąsikiewicz złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych SA ze skutkiem na dzień 9 kwietnia 2021 roku.

W dniu 9 kwietnia 2021 roku Pan Mirosław Koszany zbył w ramach przeprowadzonego przez NREP NSF IV HOLDING 2 S.A. R.L. wezwania na akcje Spółki w trybie art. 74 ust. 1 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych wszystkie posiadane przez siebie akcje Spółki tj. 8.894 akcji stanowiących 0,21% kapitału zakładowego i uprawniające do 8.894 głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki.

Stan posiadania bezpośrednio akcji Spółki przez Członków Rady Nadzorczej na dzień 31 marca 2021 r.

| Osoby nadzorujące  | Liczba akcji w szt. | Udział w kapitale zakładowym | Liczba głosów na WZA | Udział w głosach na WZA |
|--------------------|---------------------|------------------------------|----------------------|-------------------------|
| Jacek Kłeczek      | 375 000             | 9,00%                        | 708 750              | 10,37%                  |
| Krzysztof Szewczyk | 375 000             | 9,00%                        | 708 750              | 10,37%                  |
| Łukasz Wąsikiewicz | 375 000             | 9,00%                        | 708 750              | 10,37%                  |
| Bogumił Tokarz     | 450 000             | 10,80%                       | 850 500              | 12,44%                  |

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Członkowie Rady Nadzorczej nie posiadali akcji Spółki.

W dniu 9 kwietnia 2021 roku Pan Bogumił Tokarz, Krzysztof Szewczyk, Jacek Kłeczek i Łukasz Wąsikiewicz złożyli każdy z osobna rezygnację z funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. ze skutkiem na dzień 28 kwietnia 2021 roku.

W dniu 9 kwietnia 2021 roku Pan Bogumił Tokarz zbył w ramach przeprowadzonego przez NREP NSF IV HOLDING 2 S.A. R.L. wezwania na akcje Spółki w trybie art. 74 ust. 1 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych wszystkie posiadane przez siebie akcje Spółki tj. 450.000 akcji stanowiących 10,80% kapitału zakładowego i uprawniające do 850.500 głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki.

W dniu 9 kwietnia 2021 roku Pan Jacek Kłeczek zbył w ramach przeprowadzonego przez NREP NSF IV HOLDING 2 S.A. R.L. wezwania na akcje Spółki w trybie art. 74 ust. 1 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych wszystkie posiadane przez siebie akcje Spółki tj. 375.000 akcji stanowiących 9% kapitału zakładowego i uprawniające do 708.750 głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki.

W dniu 9 kwietnia 2021 roku Pan Krzysztof Szewczyk zbył w ramach przeprowadzonego przez NREP NSF IV HOLDING 2 S.A. R.L. wezwania na akcje Spółki w trybie art. 74 ust. 1 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych wszystkie posiadane przez siebie akcje Spółki tj. 375.000 akcji stanowiących 9% kapitału zakładowego i uprawniające do 708.750 głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki.

W dniu 9 kwietnia 2021 roku Pan Łukasz Wąsikiewicz zbył w ramach przeprowadzonego przez NREP NSF IV HOLDING 2 S.A. R.L. wezwania na akcje Spółki w trybie art. 74 ust. 1 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych wszystkie posiadane przez siebie akcje Spółki tj. 375.000 akcji stanowiących 9% kapitału zakładowego i uprawniające do 708.750 głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki.

## 2.8. Zobowiązania długoterminowe

### 2.8.1. Struktura wiekowa zobowiązań długoterminowych wobec jednostek powiązanych

|                         | 31 marca 2021 r. |
|-------------------------|------------------|
| Przypadające do spłaty  |                  |
| Powyżej 1 roku do 3 lat | 14 693           |

W pozycji *Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych* na dzień bilansowy Spółka wykazuje kwotę pożyczki otrzymanej od podmiotu powiązanego w wysokości 14 693 PLN):

- od spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie - kwota pożyczki wg umowy 230 tys. euro (udzielono 204 tys. euro), oprocentowanie EURIBOR 6M + marża, termin spłaty 31 grudnia 2023 r., pozostało do spłaty 171 tys. euro (kapitał pożyczki wraz z naliczonymi odsetkami);

- od spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie - kwota pożyczek wg umów 600 tys. euro (udzielono 569 tys. euro), oprocentowanie EURIBOR 6M + marża, termin spłaty 31 grudnia 2023 r., pozostało do spłaty 670 tys. euro (kapitał pożyczki wraz z naliczonymi odsetkami).
- od spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych 5 Sp. z o. o z siedzibą w Krakowie-kwota pożyczek wg umów 800 tys. PLN, oprocentowanie 5% , termin spłaty 31 grudnia 2023r., pozostało do spłaty 806 tys. PLN( kapitał pożyczki wraz z naliczonymi odsetkami).
- od spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o. z siedzibą w Krakowie –kwota pożyczek według umów 9 350 tys. PLN, oprocentowanie 5 %, termin spłaty 31 grudnia 2023 r., pozostało do spłaty 9 969 tys. PLN (kapitał pożyczki wraz z naliczonymi odsetkami).

## 2.8.2. Struktura wiekowa zobowiązań długoterminowych wobec pozostałych jednostek

| Inne zobowiązania finansowe (leasing finansowy i odsetki) oraz z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | 31 marca 2021 r. |
|--|------------------|
| <i>Przypadające do spłaty</i>  |                  |
| Powyżej 1 roku do 2 lat  | 94               |
| Powyżej 2 do 5 lat   | 191              |
|  | <b>285</b>       |
| <i>Przypadające do spłaty</i>  |                  |
| do 1 roku (ujęte jako zobowiązania krótkoterminowe)  | 9 033            |

## 2.9. Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych

W dniu 14 stycznia 2021 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o emisji zabezpieczonych obligacji serii B. Emisja obligacji została przeprowadzona w trybie art. 33 pkt 1 ustawy o obligacjach z dnia 15 stycznia 2015 r. W dniu 14 stycznia 2021 roku Spółka przydzieliła 8.908 obligacji serii B trzem obligatariuszom instytucjonalnym. Wyemitowane obligacje mają następujące cechy:

- obligacje zabezpieczone na okaziciela, nie posiadające formy dokumentu, zarejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie
- wartość nominalna jednej obligacji: 1.000,00 PLN,
- cena emisyjna jednej obligacji: 970,00 PLN,
- wielkość emisji: 8.908 obligacji, o łącznej wartości nominalnej 8.908.000 PLN,
- cel emisji: środki pozyskane przez Spółkę z emisji obligacji zostały w całości przeznaczone na dokonanie wcześniejszego wykupu obligacji serii A,
- oprocentowanie: według stałej stawki wynoszącej 8% w skali roku,
- termin wykupu: 18.01.2022 roku,
- obligacje są zbywalne,
- termin płatności odsetek: 18.03.2021; 18.06.2021; 18.09.2021 i 18.01.2022,
- prawo żądania przedterminowego wykupu przez obligatariuszy: w przypadku zajścia określonych zdarzeń, typowych dla tego typu instrumentów finansowych, obligatariusze będą uprawnieni do przedstawienia obligacji do przedterminowego wykupu,
- prawo żądania przedterminowego wykupu przez Spółkę: Spółka jest uprawniony do przedterminowego wykupu całości lub części obligacji w każdym czasie istnienia obligacji,
- zabezpieczenie obligacji: zabezpieczenia nie odbiegają od powszechnie stosowanych na rynku przy emisji tego rodzaju instrumentów finansowych.



Na dzień 31 marca 2021 roku zobowiązanie Spółki z tytułu wyemitowanych Obligacji wraz naliczonymi odsetkami wynosi 8 934 tyś, zł i z uwagi na termin wykupu przypadający na dzień 18 stycznia 2022 roku prezentowane jest jako zobowiązanie krótkoterminowe.

## 2.10. Zmiany istotnych wartości szacunkowych

| Na dzień  | 31 marca 2021 r. | 31 grudnia 2020 r. | 31 marca 2020 r. |
|---|------------------|--------------------|------------------|
| Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych | 95 098           | 98 636             | 102 886          |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego           | 902              | 864                | 699              |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego          | 1 194            | 1 206              | 840              |
| Odpisy aktualizujące wartość należności                   | -                | -                  | 369              |
| Odpis aktualizujący wartość udziałów                      | -                | -                  | 490              |

W okresie od 1 stycznia 2021 r. do 31 marca 2021 r. nie było zmian w przyjętej metodologii wyceny do wartości godziwej w stosunku do tej zastosowanej w sprawozdaniu finansowym Spółki za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2020 r.

## 2.11. Zobowiązania krótkoterminowe

### 2.11.1. Struktura wiekowa zobowiązań krótkoterminowych wobec pozostałych jednostek

Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek z tytułu dostaw i usług w kwocie 132 tys. zł są wymagalne do 12 miesięcy od dnia bilansowego.

## 2.12. Przychody odsetkowe (w tym wynikające z dłużnych instrumentów finansowych oraz pożyczek udzielonych i należności własnych)

W okresie od 1 stycznia 2021 r. do 31 marca 2021 r.

|  | Odsetki zrealizowane | Odsetki niezrealizowane o terminie płatności |                     |                     | Razem      |
|--|----------------------|--|---------------------|---------------------|------------|
|  |                      | Do 3 miesięcy                                | Od 3 do 12 miesięcy | Powyżej 12 miesięcy |            |
| Pożyczki udzielone pozostałym jednostkom                     | -                    | -  | -                   | -                   | -          |
| Pożyczki udzielone jednostkom powiązanim i należności własne | 42                   | -  | -                   | 595                 | 637        |
| Odsetki od lokat bankowych                                   | -                    | -  | -                   | -                   | -          |
|  | <b>42</b>            | -  | -                   | <b>595</b>          | <b>637</b> |



W okresie od 1 stycznia 2020 r. do 31 marca 2020 r.

|   | Odsetki<br>zrealizowane | Odsetki niezrealizowane o terminie<br>płatności |                        |                        | Razem      |
|---|-------------------------|---|------------------------|------------------------|------------|
|   |                         | Do 3<br>miesiące                                | Od 3 do 12<br>miesiące | Powyżej 12<br>miesiące |            |
| Pożyczki udzielone pozostałym<br>jednostkom                     | -                       | -   | -                      | -                      | -          |
| Pożyczki udzielone jednostkom<br>powiązanym i należności własne | -                       | -   | -                      | 654                    | <b>654</b> |
| Odsetki od lokat bankowych                                      | -                       | -   | -                      | -                      | -          |
|   | -                       | -   | -                      | <b>654</b>             | <b>654</b> |

## 2.13. Koszty odsetkowe (w tym wynikające z zaciągniętych zobowiązań finansowych)

W okresie od 1 stycznia 2021 r. do 31 marca 2021 r.

|  | Odsetki<br>zrealizowane | Odsetki niezrealizowane o terminie<br>płatności |                        |                        | Razem        |
|--|-------------------------|---|------------------------|------------------------|--------------|
|  |                         | Do 3<br>miesiące                                | Od 3 do 12<br>miesiące | Powyżej 12<br>miesiące |              |
| Długoterminowe zobowiązania<br>finansowe - odsetki od pożyczek<br>od jednostek powiązanych | (3)                     | -   | -                      | (141)                  | <b>(144)</b> |
| Odsetki od leasingu  | (4)                     | -   | -                      | -                      | <b>(4)</b>   |
| Odsetki od obligacji   | (168)                   | -   | -                      | (26)                   | <b>(194)</b> |
| Odsetki budżetowe  | -                       | -   | -                      | -                      | -            |
|  | <b>(175)</b>            | -   | -                      | <b>(167)</b>           | <b>(342)</b> |

W okresie od 1 stycznia 2020 r. do 31 marca 2020 r.

|  | Odsetki<br>zrealizowane | Odsetki niezrealizowane o terminie<br>płatności |                        |                        | Razem        |
|--|-------------------------|---|------------------------|------------------------|--------------|
|  |                         | Do 3<br>miesiące                                | Od 3 do 12<br>miesiące | Powyżej 12<br>miesiące |              |
| Długoterminowe zobowiązania<br>finansowe - odsetki od pożyczek<br>od jednostek powiązanych | -                       | -   | -                      | (123)                  | <b>(123)</b> |
| Odsetki od leasingu  | (3)                     | -   | -                      | -                      | <b>(3)</b>   |
| Odsetki od obligacji   | (29)                    | (248)   | -                      | -                      | <b>(277)</b> |
| Odsetki budżetowe  | -                       | -   | -                      | -                      | -            |
|  | <b>(32)</b>             | <b>(248)</b>                                    | -                      | <b>(123)</b>           | <b>(403)</b> |

## 2.14. Podatek dochodowy od osób prawnych

### 2.14.1. Struktura podatku dochodowego od osób prawnych

| Za okres                                     | od 1 stycznia<br>2021 r.<br>do 31 marca<br>2021 r. | od 1 stycznia<br>2020 r.<br>do 31 grudnia<br>2020 r. | od 1 stycznia<br>2020 r.<br>do 31 marca<br>2020 r. |
|--|--|--|--|
| Podatek dochodowy bieżący                    | -  | -  | -  |
| Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego | (50)   | 171  | (30)   |
|  | <b>(50)</b>  | <b>171</b>   | <b>(30)</b>  |

### 2.14.2. Wyliczenie podatku dochodowego od osób prawnych z podatkowej działalności operacyjnej

| Za okres  | od 1 stycznia 2021<br>do 31 marca 2021 | od 1 stycznia 2020<br>do 31 grudnia 2020 | od 1 stycznia 2020<br>do 31 marca 2020 |
|---|--|--|--|
| <b>Zysk brutto</b>  | <b>(193)</b>                           | <b>312</b>                               | <b>(230)</b>                           |
| <b>Kwoty, które zwiększają podstawę opodatkowania</b>               |  |  |  |
| Odsetki otrzymane   | 655                                    | 29                                       | -                                      |
| Amortyzacja NKUP  | 40                                     | 149                                      | 33                                     |
| Materiały NKUP  | 4                                      | 18                                       | -                                      |
| Reprezentacja i reklama NKUP  | -                                      | 11                                       | 9                                      |
| Podatki i opłaty NKUP   | 3                                      | 10                                       | -                                      |
| Pozostałe koszty NKUP   | 4                                      | 42                                       | 9                                      |
| Pozostałe koszty operacyjne NKUP                                    | -                                      | -  | -                                      |
| Koszty finansowe NKUP (odsetki, leasing, dyskonto)                  | 237                                    | 1 036                                    | 466                                    |
| Usługi obce NKUP  | 109                                    | 86                                       | 14                                     |
| Wynagrodzenia NKUP  | 16                                     | 211                                      | 7                                      |
| Różnice kursowe NKUP  | 38                                     | -  | 240                                    |
| Koszty dotyczące zysków kapitałowych                                | -                                      | -  | -                                      |
| <b>Kwoty, które zwiększają podstawę opodatkowania razem</b>         | <b>1 106</b>                           | <b>1 592</b>                             | <b>778</b>                             |
| <b>Kwoty, które zmniejszają podstawę opodatkowania</b>              |  |  |  |
| Raty leasingowe i koszty usług obcych (usługi pozabilansowe)        | 29                                     | 248                                      | 59                                     |
| Odsetki naliczone (bank i pożyczkobiorcy)                           | 595                                    | 2 607                                    | 654                                    |
| ZUS pozabilansowy   | 15                                     | 57                                       | 7                                      |
| Pozostałe przychody operacyjne NP. (umorzenie udziałów, ZUS i inne) | -                                      | 107                                      | -                                      |
| Zapłacone odsetki od pożyczek i obligacji                           | 200                                    | 117                                      | 118                                    |
| Zapłacone dyskonto od obligacji                                     | 518                                    | -  | -                                      |
| KUP sprzedanego ST  | -                                      | 92                                       | -                                      |
| Przychody dot. zysków kapitałowych NP                               | -                                      | 490                                      | -                                      |
| Koszty innych lat   | 62                                     | 49                                       | 19                                     |

| Za okres   | od 1 stycznia 2021<br>do 31 marca 2021 | od 1 stycznia 2020<br>do 31 grudnia 2020 | od 1 stycznia 2020<br>do 31 marca 2020 |
|--|--|--|--|
| <b>Kwoty, które zmniejszają podstawę opodatkowania razem</b> | <b>1 419</b>                           | <b>3 767</b>                             | <b>857</b>                             |
| Dochód do opodatkowania                                      | (506)                                  | (1 863)                                  | (309)                                  |
| Strata z lat ubiegłych                                       | -                                      | -  | -                                      |
| <b>Podstawa opodatkowania</b>                                | <b>(506)</b>                           | <b>(1 863)</b>                           | <b>(309)</b>                           |
| Podatek dochodowy  | -                                      | -  | -                                      |

## 2.14.3. Odroczonego podatek dochodowy

| Na dzień   | 31 marca 2021 r. | 31 grudnia 2020 r. | 31 marca 2020 r. |
|--|------------------|--------------------|------------------|
| <b>Ujemne różnice przejściowe:</b>   |                  |                    |                  |
| Naliczone, a niezapłacone odsetki od zobowiązań  | 1 241            | 1 269              | 905              |
| Odpis aktualizujący wartość udziałów   | -                | -                  | 490              |
| Odpisy aktualizujące wartość należności  | -                | -                  | 369              |
| Różnice kursowe niezrealizowane  | 38               | -                  | 240              |
| Koszty przesunięte do podatku na następny okres  | 281              | 593                | 549              |
| <b>Ujemne różnice przejściowe razem</b>  | <b>1 560</b>     | <b>1 862</b>       | <b>2 553</b>     |
| <b>Straty podatkowe do rozliczenia w kolejnych okresach:</b>                           |                  |                    |                  |
| Strata podatkowa 2019 r.dz. kapitałowa   | 820              | 820                | 820              |
| Strata podatkowa 2020 r.dz. operacyjna   | 1 863            | 1 863              | 309              |
| Strata podatkowa 2021 r.   | 506              | -                  | -                |
| <b>Suma strat podatkowych do rozliczenia w kolejnych okresach</b>                      | <b>3 189</b>     | <b>2 683</b>       | <b>1 129</b>     |
| <b>Wartość brutto aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>                 | <b>902</b>       | <b>864</b>         | <b>699</b>       |
| <b>Wartość netto aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>                  | <b>902</b>       | <b>864</b>         | <b>699</b>       |
| <b>Dodatnie różnice przejściowe:</b>   |                  |                    |                  |
| Naliczone, a nieotrzymane odsetki od pożyczek  | 6 284            | 6 346              | 4 421            |
| Różnice kursowe niezrealizowane  | -                | -                  | -                |
| <b>Dodatnie różnice przejściowe razem</b>  | <b>6 284</b>     | <b>6 346</b>       | <b>4 421</b>     |
| <b>Wartość rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>                        | <b>1 194</b>     | <b>1 206</b>       | <b>840</b>       |
| <b>Wykazane w bilansie aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>             | <b>902</b>       | <b>864</b>         | <b>699</b>       |
| <b>Wykazana w bilansie rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>            | <b>1 194</b>     | <b>1 206</b>       | <b>840</b>       |
| <b>Zmiana bilansowa netto aktywów/rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b> | <b>(50)</b>      | <b>171</b>         | <b>(30)</b>      |
| <b>Zmiana podatku odroczonego ujętego w rachunku zysków i strat</b>                    | <b>(50)</b>      | <b>171</b>         | <b>(30)</b>      |

## 2.15. Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe

| Za okres                               | od 1 stycznia<br>2021 r.<br>do 31 marca<br>2021 r. | od 1 stycznia<br>2020 r.<br>do 31 grudnia<br>2020 r. | od 1 stycznia<br>2020 r.<br>do 31 marca<br>2020 r. |
|--|--|--|--|
| Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe: |  |  |  |
| - poniesione w roku                    | -  | 96   | -  |

## 2.16. Składniki aktywów lub zobowiązań prezentowane w więcej niż jednej pozycji bilansu

Następujące składniki aktywów prezentowane są w więcej niż jednej pozycji bilansu:

|  | 31 marca 2021 r. | 31 grudnia 2020 r. | 31 marca 2020r. |
|--|------------------|--------------------|-----------------|
| Należności z tytułu pożyczek udzielonych i posiadanych udziałów:               |                  |                    |                 |
| - w części długoterminowej prezentowane jako Długoterminowe aktywa finansowe   |                  |                    |                 |
| W jednostkach powiązanych  | 95 098           | 98 636             | 102 886         |
| -udziały lub akcje   | 61 402           | 61 402             | 60 936          |
| -udzielone pożyczki  | 33 696           | 37 234             | 41 950          |
| - w części krótkoterminowej prezentowane jako Krótkoterminowe aktywa finansowe |                  |                    | -               |
| W jednostkach powiązanych  | 6 169            | 6 112              | -               |
| -udzielone pożyczki  | 6 145            | 6 088              | -               |
| -udziały lub akcje   | 24               | 24                 | -               |
| Zobowiązania wobec pozostałych jednostek                                       |                  |                    |                 |
| - w części długoterminowej prezentowane w pozycji inne zobowiązania finansowe  | 285              | 311                | 159             |
| - w części krótkoterminowej prezentowane w pozycji inne zobowiązania finansowe | 99               | 102                | 157             |

## 2.17. Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych

### 2.17.1. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych

|  | od 1 stycznia 2021 r.<br>do 31 marca 2021 r. |
|--|--|
| Zmiana stanu krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych                            | (301)  |
| Zmiana stanu długoterminowych rozliczeń międzyokresowych                             | (38)   |
| Wyłączenie zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych kosztów z tytułu emisji obligacji | 201  |
|  | <b>(138)</b>                                 |

## 2.17.2. Inne korekty

|  | od 1 stycznia 2021 r.<br>do 31 marca 2021 r. |
|--|--|
| Korekta niepieniężnych kosztów z tytułu emisji obligacji | 66   |
|  | <b>66</b>                                    |

## 2.18. Transakcje z jednostkami powiązаныmi

### 2.18.1. Saldo rozrachunków na dzień 31 marca 2021 r.

|  | Należności<br>(w tym pożyczki) | Zobowiązania<br>(w tym pożyczki) |
|--|--------------------------------|----------------------------------|
| Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o.    | 716                            | 796                              |
| Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.    | 1 539                          | 3 122                            |
| Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. | 411                            | 9 969                            |
| Savia Karpaty Sp. z o.o.                             | 17                             | -                                |
| Marathon 2 Sp. z o.o.                                | 6 145                          | -                                |
| Biuro Inwestycji Kapitałowych 5 Sp. z o.o.           | -                              | 806                              |
| BIK Property 1 Sp. z o.o.                            | 173                            | -                                |
| Biuro Inwestycji Kapitałowych 2 Sp. z o.o.           | 638                            | -                                |
| Themis Development Sp. zo.o                          | 121                            | -                                |
| Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. | 3 716                          | -                                |
| Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o.           | 28 373                         | -                                |
|  | <b>41 849</b>                  | <b>14 693</b>                    |

### 2.18.2. Przychody ze wzajemnych transakcji w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2021 r.

|  | Przychody ze<br>sprzedaży | Odsetki    |
|--|---------------------------|------------|
| Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o.    | 186                       | 1          |
| Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.    | 156                       | 6          |
| Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. | 58                        | -          |
| Savia Karpaty Sp. z o.o.                             | 43                        | -          |
| Themis Development Sp. z o.o.                        | 275                       | -          |
| BIK Property 1 Sp. z o.o.                            | 1                         | 2          |
| Biuro Inwestycji Kapitałowych 5 Sp. z o.o.           | 1                         | -          |
| Biuro Inwestycji Kapitałowych 2 Sp. z o.o.           | 2                         | 7          |
| Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. | 162                       | 80         |
| Marathon 2 Sp. z o.o.                                | 1                         | 57         |
| Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o.           | 1                         | 484        |
|  | <b>886</b>                | <b>637</b> |

### 2.18.3. Koszty ze wzajemnych transakcji w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2021 r.

|   | Zakup usług | Odsetki    |
|---|-------------|------------|
| Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o.   | 30          | 4          |
| Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.   | -           | 16         |
| Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. zo.o  | -           | 3          |
| Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o | -           | 115        |
| Biuro Inwestycji Kapitałowych 5 Sp. zo.o            | -           | 6          |
|   | <b>30</b>   | <b>144</b> |

## 2.19. Zabezpieczenia ustanowione na majątku Spółki i zobowiązania warunkowe

Na dzień 31 marca 2021 roku Spółka wykazuje poręczenie (solidarne poręczenie wraz z udziałowcem spółki Marathon 2 Sp. z o.o.) bankowi Pekao S.A. (kredytodawca), będącego zabezpieczeniem spłat kredytów udzielonych spółce Savia Karpaty Sp. z o.o. do kwot 7.401.300 euro (kwota kredytu 6.167.750 euro), 1.800.000 zł (kwota kredytu 1.500.000- kredyt spłacony w całości) oraz na zabezpieczenie transakcji na instrumentach pochodnych do kwoty 5.280.000 zł – poręczenie będzie wykonane w przypadku, gdy w następstwie skutecznego wzruszenia decyzji o warunkach zabudowy, pozwolenia na budowę lub pozwolenia na użytkowanie lub wydania decyzji nakazującej rozbiórkę budynku, zabezpieczone wierzytelności staną się płatne i wymagalne, a kredytobiorca nie będzie w stanie ich samodzielnie zaspokoić. Poręczenie udzielone na maksymalny okres czasu do 30 listopada 2028 r. Dodatkowo spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. złożyła oświadczenie jako poręczyciel - o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 par.1 pkt 5 KPC.

Na dzień 31 marca 2021 roku Spółka wykazuje również zastaw rejestrowy na udziałach spółek: Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o. na rzecz banków.

Spółka ponadto w związku z zabezpieczeniem emisji obligacji na rzecz funduszu, który objął emisję w roku 2019 ustanowiła:

- Zastaw rejestrowy i zwykły na udziałach spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o. oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 par.1 pkt 5 KPC. z udziałów spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o. jako przedmiotu zastawu rejestrowego,
- Przewłaszczenie 5% udziałów spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o.,
- Oświadczenie Spółki wobec każdego z obligatariuszy w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, co do zobowiązań pieniężnych Emitenta, które będą wynikać z obligacji posiadanych przez danego obligatariusza,
- Cesja z umów pożyczek udzielonych do jednostek powiązanych oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 par.1 pkt 5 KPC. co do zobowiązań wynikających z tych umów pożyczek.

W dniu 27 sierpnia 2019 r. spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. zawarła ze spółką MIR Poland Sp. z o.o. umowę przeniesienia własności prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Sosnowcu przy ul. Orłąt Lwowskich, na której znajduje się Centrum Logistyczne składające się z hali nr 1, nr 3 i nr 4, wraz z własnością posadowionych na tej nieruchomości budynków i budowli za kwotę 15.246,2 tys. euro netto. W celu zabezpieczenia m.in. ewentualnych wierzytelności obejmujących w szczególności roszczenia wobec Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. o naprawienie szkody poniesionej w wyniku złożenia przez spółkę w umowie przyrzeczonej, zapewnienia, które jest nieprawdziwe, niepoprawne, niekompletne lub wprowadzające w błąd oraz ewentualnych roszczeń z tytułu niewynajętych pomieszczeń (gwarancja

wynajmu), spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. udzieliła poręczenia na rzecz spółki MIR Poland Sp. z o.o. z siedzibą do kwoty 18.752,9 tys. euro. Poręczenie zostało udzielone do dnia 27 sierpnia 2024 roku.

W związku z zawartą umową kredytu bankowego przez spółkę Themis Development Sp. z o. o. w dniu 22 grudnia 2019 roku Biuro Inwestycji Kapitałowych Spółka Akcyjna jako sponsor zawarła z bankiem jako kredytodawcą oraz Themis Development Sp. z o. o. umowę wsparcia. Na podstawie tej umowy Spółka zobowiązała się pokryć zgodnie z definicją Umowy Wsparcia „Przekroczenie Kosztów” oraz ewentualnych zobowiązań wynikających z weksla in blanco z dnia 8 lipca 2019 roku wystawionego przez Themis Development Sp. z o. o. na rzecz Powiatu Wrocławskiego zabezpieczającego roszczenia wynikające z Umowy o Realizację Inwestycji Drogowej. Wsparcie zostało udzielone do kwoty 9 200 tys. zł. Biuro Inwestycji Kapitałowych Spółka Akcyjna jest zobowiązana do zapłaty na rzecz Banku kwoty do maksymalnej wysokości 9 200 tys. zł z tytułu wsparcia udzielonego zgodnie z Umową Wsparcia i co do wykonania tego zobowiązania Spółka poddaje się egzekucji na podstawie art.777 paragraf 1 punkt 5 kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 9 200 tys. zł na rzecz banku.

W związku z zawartą umową kredytu przez spółkę Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych Spółka Akcyjna podpisała oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie artykułu 777 paragraf 1 punkt 5 kodeksu postępowania cywilnego, jako zabezpieczenie zobowiązań wynikających z zawartej umowy kredytu do kwoty 6 675 tys. Euro.

## 2.20.      **Zatrudnienie**

Przeciętny stan zatrudnienia w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2021 r. wyniósł 14 osób (pracownicy umysłowi).

## 2.21.      **Wynagrodzenia oraz pożyczki i świadczenia o podobnym charakterze dla osób wchodzących w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących**

Wynagrodzenia członków Zarządu otrzymane od Spółki wyniosły w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2021 r. 108 tys. zł (w analogicznym okresie 2020 r. 89 tys. zł, w całym roku 2020 : 499tys. zł):

- Mirosław Koszany 30 tys. zł (w analogicznym okresie 2020 r. 33 tys. zł, w całym roku 2020: 170 tys. zł),
- Roman Wąsikiewicz 78 tys. zł (w analogicznym okresie 2020 r. 56 tys. zł, w całym roku 2020: 329 tys. zł).

Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej otrzymane od Spółki wyniosły w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2021 r. 87 tys. zł (w analogicznym okresie 2020 r. 41 tys. zł, w całym roku 2020: 221 tys. zł)

- Jacek Kłeczek 18 tys. zł (w analogicznym okresie 2020 r. 6 tys. zł, w całym roku 2020: 38 tys. zł),
- Krzysztof Szewczyk 13 tys. zł (w analogicznym okresie 2020 r. 6 tys. zł, w całym roku 2020: 32 tys. zł),
- Bogumił Tokarz 10 tys. zł (w analogicznym okresie 2020 r. 6 tys. zł, w całym roku 2020: 29 tys. zł),
- Łukasz Wąsikiewicz 16 tys. zł (w analogicznym okresie 2020 r. 6 tys. zł, w całym roku 2020: 36 tys. zł),
- Łukasz Koterwa 16 tys. zł (w analogicznym okresie 2020 r. 11 tys. zł, w całym roku 2020: 48 tys. zł),
- Andrzej Hopko 14 tys. zł (w analogicznym okresie 2020 r. 6 tys. zł, w całym roku 2020: 38 tys. zł).

W latach 2021 i 2020 nie udzielano pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących.

## 2.22. Zdarzenia po dniu bilansowym nie ujęte w sprawozdaniu finansowym

W dniu 12 marca 2021 roku Zarząd Spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. poinformował, że 11 lutego 2021 roku powziął informację o zawarciu umowy inwestycyjnej dotyczącej między innymi sprzedaży akcji w ramach wezwania między: Jackiem Kłeczkiem, Beatą Kłeczek, Krzysztofem Szewczykiem, Jolantą Cepielik -Szewczyk, Romanem Wąsikiewiczem, Łukaszem Wąsikiewiczem, Bogumiłem Tokarzem, Agnieszką Rerutko oraz Magdaleną Kosińską a NREP NSF IV Holding 2 S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu. Akcje Sprzedawane reprezentują łącznie 72,4% kapitału zakładowego Spółki i ok. 83,18% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

W dniu 9 kwietnia 2021 roku Spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych Spółka Akcyjna sprzedała 47 udziałów w kapitale zakładowym Spółki Marathon 2 Sp. z o.o. (reprezentujących 47% udziałów w kapitale zakładowym oraz w ogólnej liczbie głosów), tj. wszystkie udziały posiadane przez Spółkę, za łączną cenę 2 350 tys. Złotych. W tym samym dniu zostały zwrócone do Spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Spółka Akcyjna udzielone Spółce Marathon 2 Sp. z o. o pożyczki wraz z należnymi odsetkami w łącznej kwocie 6 151 tys. Złotych.

W dniu 9 kwietnia Pan Roman Wąsikiewicz złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych SA ze skutkiem na dzień 9 kwietnia 2021 roku.

W dniu 9 kwietnia 2021 roku Pan Bogumił Tokarz, Krzysztof Szewczyk, Jacek Kłeczek i Łukasz Wąsikiewicz złożyli każdy z osobna rezygnację z funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. ze skutkiem na dzień 28 kwietnia 2021 roku.

Zmiany osobowe w Zarządzie i Radzie Nadzorczej Spółki jak również sprzedaż akcji przez osoby zasiadające w Organach Zarządzających i Nadzorujących Spółki zostały szerzej opisane w Nocie 2.7 Sprawozdania Finansowego.

Rozprzestrzenienie się koronawirusa COVID-19 w Polsce i na świecie, według najlepszej wiedzy Zarządu Biura Inwestycji Kapitałowych Spółka Akcyjna nie miało istotnego wpływu na jednostkowe Sprawozdanie Finansowe Spółki w okresie od 1 stycznia 2021 do 31 marca 2021 roku. Kwestie związane z wpływem na Grupę Kapitałową Biuro Inwestycji Kapitałowych Spółka Akcyjna zostały opisane w Nocie 35 Skonsolidowanego Sprawozdania Grupy na dzień 31 marca 2021 roku.

Mirostaw Koszany  
Prezes Zarządu

Lucyna Kolawa  
Główny księgowy  
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Kraków, dnia 25 maja 2021 r.